



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.2.2024 - 18:03:01

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2633 1886  
**katastrska občina 2633 RAVEN parcela 1886 (ID 15585)**

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.*

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali opis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6107569  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5147042000  
firma / naziv: KMETIJSKA ZADRUGA AGRARIA KOPER, z.o.o., Koper  
naslov: Ulica 15.maja 017, 6000 Koper - Capodistria

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.2.2024 - 18:03:32

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2631 4866/7  
**katastrska občina** 2631 PORTOROŽ **parcela** 4866/7 (ID 5855959)

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali opis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 13790336  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5883873000  
firma / naziv: OBČINA PIRAN  
naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A  
S L O V E N I J A  
V R H O V N O  
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 14.2.2024 - 18:03:50

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2631 4672/2  
**katastrska občina** 2631 PORTOROŽ **parcela** 4672/2 (ID 3447822)

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.*

*Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6434356  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5883873000  
firma / naziv: OBČINA PIRAN  
naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.2.2024 - 18:16:16

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2631 4867/11  
**katastrska občina** 2631 PORTOROŽ **parcela** 4867/11 (ID 5855612)

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali opis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 13788889  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5883873000  
firma / naziv: OBČINA PIRAN  
naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
Urad za okolje in prostor – Ufficio ambiente e territorio

Številka: 3501-1/2023  
Datum: 12.09.2023

Občina Piran  
Urad za premoženjskopravne zadeve  
(Vaša št.: 478-231/2010)

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**

**1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

Šifra in ime katastrske občine: k. o. 2631-Portorož  
Številka/e zemljiške parcele/parcel: 4866/7, 4672/2

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
4866/7, 4672/2	Na podlagi prostorskih sestavin plana Občine je parcela znotraj prostorske celote 7 – Lucija, OS 7/9 – obrt, stanovanja – območje obrtne cone v Luciji s kombinacijo obrtnih in obrtno-stanovanjskih objektov.			Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Lucija, v območju pobarvanem z roza barvo in označenem s črkama "pr" – proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti.

**Opozorilo: namenska raba: stavbno zemljišče (po planu) še ne pomeni možnosti gradnje objekta.**

Izseka iz prostorskih sestavin plana:

Točka 4.2 Ureditvena območij naselij (območja za poselitev)

Ureditvena območja naselij ter območja namenjena urbani rabi izven naselij so prikazana v kartografskem delu plana na kartah TTN 1:5000. Prikazana je členitev rabe znotraj ureditvenih območij po pretežni namembnosti.

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
4866/7, 4672/2	Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06 – DLN, 66/07 - DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 – skl. OS, 70/21 – skl. OS, 199/21-ZUreP-3)	1. Sklep o pričetku postopka izdelave občinskega prostorskega načrta (OPN), Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 31/2007. 2. Sklep o nadaljevanju postopka izdelave Občinskega prostorskega načrta – strateški del (Uradni list RS, št. 37/2018, 121/21).  Javna razgrnitev osnutka Občinskega prostorskega načrta občine Piran – strateški del z Okoljskim poročilom Občinskega prostorskega načrta občine Piran – strateški del je potekala od 10.12.2021 do 10.03.2022; javna obravnava je bila izvedena 2.3.2022 – javno naznanilo, Ur. list RS, št. 194/2021, 10/22.
4866/7, 4672/2	Sprememba Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Uradni list RS, št. 95/15-uradno prečiščeno besedilo 2) – v nadaljevanju Sprememba ZN Obrtna cona v Luciji. Prostorski akt je dostopen na povezavi: <a href="https://www.piran.si/objava/688993">https://www.piran.si/objava/688993</a>  Na podlagi Spremembe ZN Obrtna cona v Luciji se obravnava zemljišče nahaja v "Kareju št. 1".  Zemljišče v delu meji na območje, ki se ureja z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija in priključno cesto za Piran (Uradni list RS, št. 76/08).	

Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele:

pravna podlaga:

### 4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

### 5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Št. parcele: 4866/7, 4672/2, k. o. 2631-Portorož, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/03).

Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.:

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele:, pravna podlaga:

**Opozorilo:**

Evidence Direkcije RS za vode izkazujejo, da je del zemljišča parc. št. 4672/2, k. o. 2631-Portorož, priobalno zemljišče tekočih celinskih voda (manjšega vodotoka). 14. člen Zakona o vodah določa, da je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, priobalno zemljišče celinskih voda in sega 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Država je na vodnem in priobalnem zemljišču prva predkupna upravičenka (22. čl. Zakona o vodah, Ur. list RS, št. 68/02, 2/04, 41/04, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23-odl. US). Država uveljavlja predkupno pravico preko Direkcije RS za vode.

**6. PRAVNI REŽIMI**

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
4866/7, 4672/2	Varovalni in varstveni pasovi gospodarske javne infrastrukture: evidence Geodetske uprave RS izkazujejo v obravnavanem zemljišču potek objektov gospodarske javne infrastrukture, in sicer objektov elektroenergetske infrastrukture in zemeljskega plina.  Privzet podatek iz evidenc GURS-a, 12.09.2023	Predpisi vezani na posamično gospodarsko javno infrastrukturo, GZ-1  Trase in varovalne pasove komunalnih naprav na obravnavanem območju (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon, kabelska TV, plinska napeljava ipd.) je preveriti pri upravljavcih komunalnih naprav.
4866/7, 4672/2	Erozijsko območje – območje zahtevnih zaščitnih ukrepov. Del parcel je v opozorilni karti poplav uvrščen v razred zelo redkih poplav.  Privzet podatek: Agencija RS za okolje, 12.09.2023	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20).  Za izdajo projektnih pogojev oz. informacije o pogojih in vodnega soglasja/mnenja je pristojen Sektor območja jadranskih rek z morjem, MOP, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Pristaniška ulica 12, Koper.
4672/2	Del obravnavanega zemljišča je priobalno zemljišče tekočih celinskih voda – manjšega vodotoka.  Privzet podatek: Direkcija RS za vode, 12.09.2023	Zakon o vodah (Ur. list RS, št. 68/02, 2/04, 41/04, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23-odl. US).  14. člen Zakona o vodah določa, da je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, priobalno zemljišče celinskih voda in sega 5 metrov od meje vodnega zemljišča.  Soglasodajalec oz. mnenjedajalec za kakršen koli poseg v priobalno in/ali vodno zemljišče je Direkcija RS za vode.

4866/7, 4672/2	Del zemljišča je v varovalnem pasu občinske javne ceste, to je lokalne ceste – zbirne krajevne ceste LZ 312 391 (parc. št. 4673, k. o. 2631-Portorož, idr.).	<p>Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Piran, Ur. list RS, št. 5/19, 52/19-teh.popr. in Odlok o občinskih cestah (Ur. Objave PN, št. 2/04, 35/07, Ur. list RS, št. 40/11)</p> <p>Na podlagi Odloka o občinskih cestah, Ur. objave PN, št. 2/04, 35/07, Ur. list RS, št. 40/11, je gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste dovoljena le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste. Varovalni pas zbirne krajevne ceste znaša na podlagi Odloka o občinskih cestah 3 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta. 32. člen citiranega Odloka določa: »Če je s prostorskimi akti predpisana drugačna širina varovalnega pasu, se pri izdaji soglasja upošteva širina, kot je predpisana s prostorskimi akti.« Za posege v cestno telo je potrebno upoštevati določila cit. Odloka.</p>
-------------------	--	--

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

#### 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: ,oznaka:

Naziv razvojne stopnje zemljišča:

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: , pravna podlaga:

#### Opombi:

1. Na podlagi 7. člena Pravilnika o lokacijski informaciji se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. čl. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/2023-ZIUOPZP) podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

2. Podatka o tem, ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč iz 267. člena ZUreP-3 oz. do sprejetja ustreznega odloka, ki bo določil območje plačevanja takse skladno z 247. členom ZUreP-3, ni moč podati.

#### 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele:, pravna podlaga:

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

**Opomba:** Občina Piran nima sprejetega odloka, ki bi določal območje, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele (196. čl. ZUreP-3).



### 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- Izsek grafičnega dela prostorskega akta - izsek iz kartografskega dela prostorskih sestavin plana

Prilagamo izsek iz Spremembe ZN Obrtna cona v Luciji, in sicer:

Izsek iz Spremembe Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. objave PN, št. 43/99), "arhitektonsko zazidalno situacijo", št. risbe: 10 in iz Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. list RS, št. 69/15), "prikaz meje območja", karta št. 1.

Celotno grafično gradivo prostorsko izvedbenega akta je dostopno na povezavi:

<https://www.piran.si/objava/688993>

- Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

### 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta – dostopni na povezavah navedenih v točki 3

- Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

### PLAČILO UPRAVNE TAKSE

- Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (ZUT – Uradni list RS št. 106/10 UPB, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš) je vloga takse prosta.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil/a:  
Martina Kukovec



Priloge: Kot izhaja iz točke 9

Žig:



Odgovorna oseba:  
Vedran Cvetkovič, dipl.inž.arh.  
Po poob: Martina Kukovec



Priloga lokacijske informacije št. 3501-1/2023, z dne 12.09.2023

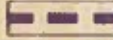









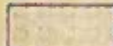

Izsek iz Spremembe Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. objave PN, št. 43/99, "arhitektonska zazidalna situacija", št. risbe: 10:



# SPREMEMBA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBRTRNO CONO V LUCIJI

## ARHITEKTONSKO ZAZIDALNA SITUACIJA M = 1 : 1000

### LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA SPREMEMBE ZAZIDALNEGA NAČRTA
-  OBRTRNA DELAVNICA
-  STANOVANJE + OBRTRNA DELAVNICA
-  STANOVANJSKI OBJEKT
-  TRGOVSKO POSLOVNI OBJEKT
-  PUNARNA
-  BETONARNA
-  AVTOODPAD
-  DEPONIJA ODPELJANIH VOZIL IN PLOVIL
-  ZBIRANJE KOSOVNIH ODPADKOV
- KaT KAMIONSKI TERMINAL
- AvT AVTOBUSNI TERMINAL
- TP TRAFI POSTAJA
- T TELEKOM POSTAJA
- ▶ VHOD V OBJEKT
- KONTEJNER ZA SMETI
- 26,00m KOTA PRITILČJA OBJEKTA
-  KORIDOR OBALNE CESTE
-  REZERVAR PLINA ZA SEVERNO OBMOČJE

<b>ARCHITECTA</b> DOLYERARSKA STROJNICA d.o.o.	Tarčinjeva trg 15 6380 PRAN Tel. 066/741-800, 741.801, Fax. 741-900
Projekt: SPREMEMBA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBRTRNO CONO V LUCIJI	
Investitor: OBČINA PRAN, Tarčinjeva trg 2, Pranj	Org. proj.: SALKO PIVAC d.la d.o.o. št. A-081
Naslov: ARHITEKTONSKA ZAZIDALNA SITUACIJA	Projektant: ANDREJ MILAKAR d.la
Glavni vodja projekta: SALKO PIVAC d.la d.o.o. št. A-081	Direktor: NEBOJŠA VRANEŠIČ d.la št. risbe
Faza: ZN Datum: SEP. 1999	Št. proj.: 57/99 Merilo: 1:1000 <b>10</b>





Izsek iz Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Ur. list RS, 69/15), "prikaz meje območja", karta št. 1:



Projektant	<b>R P I A Studio</b> d.o.o., Portorož PROJEKTIRANJE INženIRING ARHITEKTURA Obala 26, SI-120 Portorož, SLO	
Organiziralec	Stanislava Pussostembek Koren, u.d.a. Uršula Koren, univ. diplomir. arh. Pascal Fusti, univ. diplomir. arh.	št. št. ZAPS 0107 A
Pravna oblika	<b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE                  ZAZIDALNEGA NAČRTA OBRTNA                  CONA V LUCIJI</b>	
Vrsta dela	ZAZIDALNI NAČRT	št. proj. ZN SPR 38/2013
Medij	PRIKAZ MEJE OBMOČJA	št. risbe 1.
Merklo	1:2500	
Časovje	september 2015	

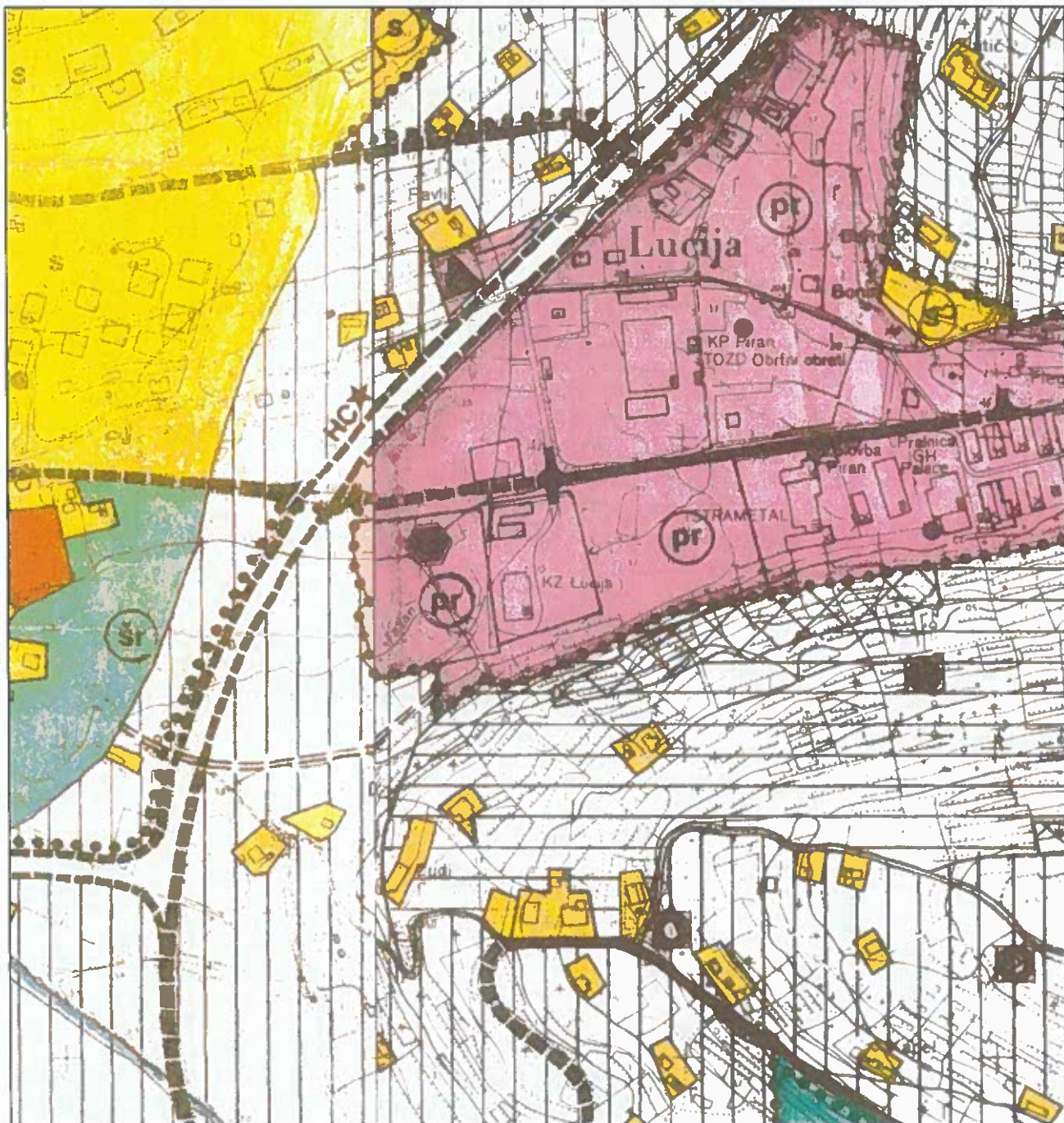




## OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO

Občinska uprava / Amministrazione comunale  
Urad za okolje in prostor / Ufficio ambiente e territorio

### ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI



Vir: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06 - DLN, 66/07 - DLN, 72/09 - popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 - skl. OS, 70/21 - skl. OS, 199/21-ZUreP-3)

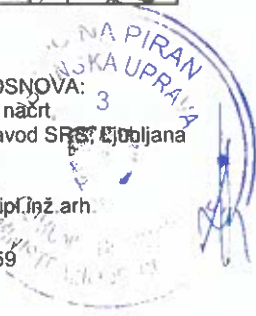
Priloga k potrdilu št. 3501-1/2023, 12.09.2023.  
Izris se lahko uporabi le v povezavi z zgoraj navedenim potrdilom in ne opredeljuje možnosti gradnje na predmetnih parcelah. Iz prostorskih sestavin plana Občine, še ni razvidno zemljišče, na katerem veljajo državni prostorski akti - Lokacijski načrt za hitro cesto na odseku Jagodje - Lucija in priključno cesto za Piran (Ur. list RS, št. 88/12) in Uredba o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod M6 od Ajdovščine do Lucije (Ur. list RS, 88/2012).

Merilo: 1:5000

KARTOGRAFSKA OSNOVA:  
Temeljni topografski načrt  
Izdela: Geodetski zavod SRP, Ljubljana

Odgovorna oseba:  
Vedran Cvetković, dipl. inž. arh.

12. 09. 2023 09:03:59





# LEGENDA:

STAVBE	ZABNOČI	POSELITEV
		ureditveno območje naselja <sup>○</sup>
		ureditveno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij) <sup>○</sup>
		ureditveno območje za turizem in rekreacijo (izven območij naselij) <sup>○</sup>
		<u>območja stavbnih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo<sup>○</sup></u>
		<b>Opomba:</b> Pri območjih z mešano rabo se upoštevata obe oznaki npr. SC BC KP IKD
		stanovanja
		turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti  cerkev
		proizvodna, servisne, prometne, komunalne dejavnosti
		prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše
		šport in rekreacija  plaže in urejena kopališča
		parki
		pokopališča
		ostala nezazidljiva stavbna zemljišča (funkcionalno zelenje)
		razpršena stanovanjska gradnja (pretežno stanovanja)
<b>PROMETNA INFRASTRUKTURA</b>		
		hitra cesta <sup>●*</sup>
		magistralna cesta – prekategorizacija v regionalno cesto <sup>●</sup>
		regionalna cesta <sup>●</sup>
		lokalna cesta <sup>○</sup>
		mejni prehod
		javno letališče <sup>●</sup> in športno letališče
<b>ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>		
		110 kV daljnovod <sup>●</sup> s koridorom
		razdelilna transformatorska postaja 110/35 kV <sup>●</sup>
		transformatorska postaja 20(10)/0,4 kV
		glavna merilna regulacijska postaja <sup>○</sup> (oskrba s plinom)
		centralna čistilna naprava <sup>●</sup> (1); lokalna čistilna naprava (2)
		vodohran <sup>○</sup>
<b>KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO</b>		
		prvo območje kmetijskih zemljišč <sup>●</sup>
		drugo območje kmetijskih zemljišč
		nerodovitna zemljišča
		gospodarski gozdovi
		varovalni gozdovi <sup>*</sup>
<b>RUDARSTVO</b>		
		soline <sup>●</sup>
		območja za marikulturo v solinah
		vrtnice za termalno vodo
<b>RABA OBALE IN AKVATORIJA</b>		
		pristanišče
		privezi
		marina
		marikultura
<b>POVRŠINE VODA</b>		
		vodotoki
		akumulacije
		● obvezna izhodišča PS DP/SOP RS
		○ obvezna izhodišča PS DP/SOP Občine Piran
		* organizacijska naloga
		NADOMESTNE ZELENE POVRŠINE



OBČINA PIRAÑ  
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
Urad za okolje in prostor – Ufficio ambiente e territorio

Številka: 3501-1/2023  
Datum: 11.09.2023

Občina Piran  
Urad za premoženjskopravne zadeve  
(Vaša št. 478-231/2010)

**LOKACIJSKA INFORMACIJA**

**1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

Šifra in ime katastrske občine: **2633-Raven**  
Številka/e zemljiške parcele/parcel: **1886**

**2. NAMENSKA RABA PROSTORA**

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
<b>1886</b>	Na podlagi prostorskih sestavin plana Občine je parcela v prostorski celoti 11 – Sečovlje – Dragonja I 11/6 – industrija, obrt – območje klavnice in kamnoseštva.			Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče, znotraj ureditvenega območja komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij), v območju pobarvanem z roza barvo in označenem s črkama "pr" – proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti.  Kartografski del prostorskih sestavin plana na delu obravnavane parcelne izkazuje potek energetske infrastrukture – 110 kV daljnovod s koridorjem (obvezno izhodišče dolgoročnega plana RS)..

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
1886	Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06 – DLN, 66/07 - DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 – skl. OS, 70/21 – skl. OS, 199/21-ZUreP-3)	<p>1. Sklep o pričetku postopka izdelave občinskega prostorskega načrta (OPN), Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 31/2007.</p> <p>2. Sklep o nadaljevanju postopka izdelave Občinskega prostorskega načrta – strateški del (Uradni list RS, št. 37/2018, 121/21).</p> <p>Javna razgrnitev osnutka Občinskega prostorskega načrta občine Piran – strateški del z Okoljskim poročilom Občinskega prostorskega načrta občine Piran – strateški del je potekala od 10.12.2021 do 10.03.2022; javna obravnava je bila izvedena 2.3.2022 – javno naznanilo, Ur. list RS, št. 194/2021, 10/22.</p>
1886		<p>Zemljišče obravnavane parc. št. je izven, vendar v bližini območja opredeljenega z osnutkom DPN HC na odseku Koper – Dragonja (Mapa 1), 2016.</p> <p>Pobudnik: MZI, Direktorat za kopenski promet. Koordinator MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja. Investitor DARS d.d. Izdellovalec ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. Številka projekta 7068, september 2016.</p> <p>Trenutno je naveden Osnutek 2016 zadnji uradno oddan na Občino Piran s strani MOP in MZI. Občina Piran v tem trenutku ne more predvidevati ali vplivati na to, ali oz. koliko se bo območje DPN v bodoče spreminjalo.</p>



<p><b>1886</b></p>	<p>Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10) — dosegljivi na povezavi: <a href="https://piran.si/objava/674234">https://piran.si/objava/674234</a></p> <p>Morfološka enota po PUP: Prostorska celota 11: Sečovlje - Dragonja I 11/6 – industrija, obrt – območje klavnice in kamnoseštva.</p> <p>3. člen spremembe PUP (Ur. objave, PN št. 54/02): V prehodnem obdobju, do izdelave in sprejetja novih prostorskih ureditvenih pogojev- PUP, se smiselno upošteva karte spremembe plana, in sicer: namenska raba površin, območja prostorskih celot, kartografska dokumentacija k planu.</p> <p>Upoštevati gre tudi: Odlok o pomožnih objektih, Ur. objave PN, 12/97, 38/97, 7/02– dostopen na povezavi: <a href="https://piran.si/act/47232">https://piran.si/act/47232</a></p>	<p>Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planske celote 12 v občini Piran (Ur. objave št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02, 28/08), Uradni list RS, št. 69/12.</p> <p>Prva obravnava predloga sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planske celote 12 v občini Piran izvedena na 12. redni seji Občinskega sveta Občine Piran dne 12. aprila 2016. Občinski svet Občine je bil na 19. redni seji Občinskega sveta 11. aprila 2017 seznanjen s spremembami in dopolnitvami predloga sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planske celote 12 v občini Piran po 1. obravnavi.</p>
<p><b>1886</b></p>	<p>Majhen del zemljišča je bodisi v stiku bodisi znotraj območja Lokacijskega načrta za odvodnjavanje in tretiranje odplak za Sečoveljsko dolino, Ur. objave št. 22/94. Kanal "J". Lokacijski načrt je dostopen na povezavi: <a href="https://www.piran.si/objava/710040">https://www.piran.si/objava/710040</a></p>	

Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele:

pravna podlaga:

#### 4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Št. parcele: **1886, k. o. 2633-Raven**, pravna podlaga: **Odlok o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/03)**.

Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.:

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele:, pravna podlaga:

## 6. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
1886	<p>Varstvo kulturne dediščine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• območje kulturne krajine 1.7.10 Območje Sv. Peter – Padna – Nova vas (v registru nepremične kulturne dediščine Min. za kulturo evidentirano pod EŠD: 28602).</li> </ul> <p>Privzet podatek: Ministrstvo za kulturo, 11.09.2023</p>	<p>Prostorske sestavine plana, Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18-ZNOrg).</p> <p>Podrobnejše smernice za varovanje in razvoj določa Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper, ki je tudi soglasodajalec oz. mnenjedajalec pri posegih v prostor.</p> <p>Izseka iz prostorskih sestavin plana:</p> <p><b>Območje kulturne krajine:</b> Na območju kulturne krajine se varujejo naravne in antropogene značilnosti pred posegi, ki bi negativno vplivali na ekološko ravnovesje in ambientalno krajinsko podobo pokrajine. Obnavljati je potrebno obstoječe trase, oblikovanje škarp, urejanje dovoznih poti pa izvajati brez večjih posegov v značilnost krajine.</p>
1886	<p>Varovalni in varstveni pasovi gospodarske javne infrastrukture: evidence Geodetske uprave RS izkazujejo na obravnavanem zemljišču objekte gospodarske javne infrastrukture, to je objekte elektronskih komunikacij in elektroenergetske infrastrukture.</p> <p>Privzet podatek iz evidenc GURS-a, 11.09.2023</p>	<p>Predpisi vezani na posamično gospodarsko javno infrastrukturo, GZ-1</p> <p>Trase in varovalne pasove komunalnih naprav na obravnavanem območju (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon, kabelska TV, plinska napeljava ipd.) je preveriti pri upravljavcih komunalnih naprav.</p>
1886	<p>Cestna infrastruktura – del obravnavanega zemljišča je v varovalnem pasu občinske javne ceste, to je javne poti JP 812 671 (1884/4, 1878, k. o. 2633-Raven).</p>	<p>Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Piran, Ur. list RS, št. 5/19, 52/19- teh.popr. in Odlok o občinskih cestah (Ur. Objave PN, št. 2/04, 35/07, Ur. list RS, št. 40/11)</p> <p>Na podlagi Odloka o občinskih cestah je gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste dovoljena le s soglasjem pristojne občinske službe za ceste. Varovalni pas javne poti znaša na podlagi Odloka o občinskih cestah 2 m, merjeno od zunanjšega roba cestnega sveta.</p>

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: ,oznaka:

Naziv razvojne stopnje zemljišča:

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: , pravna podlaga:

**Opombi:**

**1. Na podlagi 7. člena Pravilnika o lokacijski informaciji se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. čl. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/2023-ZIUOPZP) podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.**

**2. Podatka o tem, ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč iz 267. člena ZUreP-3 oz. do sprejetja ustreznega odloka, ki bo določil območje plačevanja takse skladno z 247. členom ZUreP-3, ni moč podati.**

## 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: , pravna podlaga:

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

**Opomba: Občina Piran nima sprejetega odloka, ki bi določal območje, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele (196. čl. ZUreP-3).**

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Izsek grafičnega dela prostorskega akta – izsek iz prostorskih sestavin plana

3. člen spremembe PUP (Ur. objave, PN št. 54/02):

V prehodnem obdobju, do izdelave in sprejetja novih prostorskih ureditvenih pogojev- PUP, se smiselno upošteva karte spremembe plana, in sicer: namenska raba površin, območja prostorskih celot,

Prilagamo tudi izsek iz Ureditvene situacije Lokacijskega načrta za odvodnjavanje in tretiranje odplak za Sečoveljsko dolino, Ur. objave, št. 22/94. Celoten grafičen del prostorskega akta je dostopen na povezavi navedeni v točki 3 lokacijske informacije.

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta – dostopni na povezavi navedeni v točki 3 lokacijske informacije.

Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

## PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah ((ZUT – Uradni list RS št. 106/10 UPB, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš, 189/20-ZFRO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil/la:  
Martina Kukovec

Žig:



Odgovorna oseba:  
Vedran Cvetković, dipl.inž.arh.  
Po poobl.: Martina Kukovec

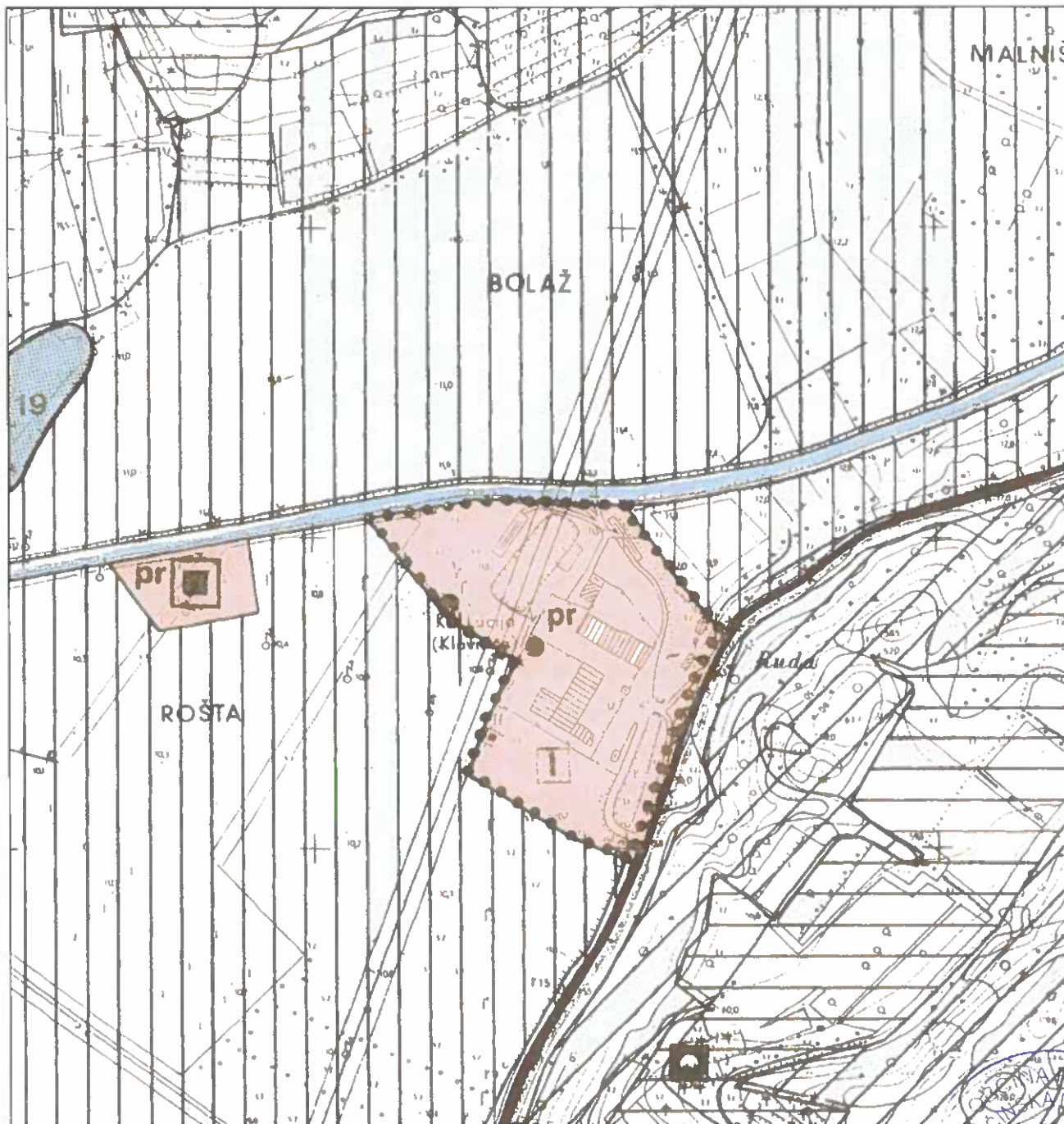
Priloga: kot izhaja iz točke 9



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Občinska uprava / Amministrazione comunale  
Urad za okolje in prostor / Ufficio ambiente e territorio

ZASNOVA RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI



Vir: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06 - DLN, 66/07 - DLN, 72/09 - popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 - skl. OS, 70/21 - skl. OS, 199/21-ZUreP-3)

Priloga k potrdilu št. 3501-1/2023.  
Izris se lahko uporabi le v povezavi z zgoraj navedenim potrdilom in ne opredeljuje možnosti gradnje na predmetnih parcelah

Merilo: 1:5000

KARTOGRAFSKA OSNOVA:  
Temeljni topografski načrt,  
Izdela: Geodetski zavod SRS, Ljubljana

Odgovorna oseba:  
Vedran Cvetković, dipl.inž.arh.

11. 09. 2023 14:39:22



# LEGENDA:

STANJE	ZAKRVA	POSELITEV
		ureditveno območje naselja <sup>o</sup>
		ureditveno območje komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij) <sup>o</sup>
		ureditveno območje za turizem in rekreacijo (izven območij naselij) <sup>o</sup>
		<u>območja stavbnih zemljišč z označeno pretežno namembnostjo<sup>o</sup></u>
		<b>Opomba:</b> Pri območjih z mešano rabo se upoštevata obe oznaki npr. sc, pc, kp, kd
		stanovanja
		turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti  cerkev
		proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti
		prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše
		šport in rekreacija  plaže in urejena kopališča
		parki
		pokopališča
		ostala nezazidljiva stavbna zemljišča (funkcionalno zelenjivo)
		razpršena stanovanjska gradnja (preložno stanovanje)
<b>PROMETNA INFRASTRUKTURA</b>		
		hitra cesta <sup>o</sup> *
		magistralna cesta – prekategorizacija v regionalno cesto <sup>o</sup>
		regionalna cesta <sup>o</sup>
		lokalna cesta <sup>o</sup>
		mejni prehod
		javno letališče <sup>o</sup> in športno letališče
<b>ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>		
		110 kV daljnovod <sup>o</sup> s koridorom
		razdelilna transformatorska postaja 110/35 kV <sup>o</sup>
		transformatorska postaja 20(10)/0,4 kV
		glavna merilna regulacijska postaja <sup>o</sup> (oskrba s plinom)
		centralna čistilna naprava <sup>o</sup> (1); lokalna čistilna naprava (2)
		vodohran <sup>o</sup>
<b>KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO</b>		
		prvo območje kmetijskih zemljišč <sup>o</sup>
		drugo območje kmetijskih zemljišč
		nerodovitna zemljišča
		gospodarski gozdovi
		varovalni gozdovi <sup>o</sup>
<b>RUDARSTVO</b>		
		soline <sup>o</sup> območja za marikulturo v solinah
		vrtnice za termalno vodo
<b>RABA OBALE IN AKVATORIJA</b>		
		pristanišče
		privezi
		marina
		marikultura
<b>POVRŠINE VODA</b>		
		vodotoki
		akumulacije
		obvezna izhodišča PS DP/SDP RS
		obvezna izhodišča PS DP/SDP Občine Piran
		organizacijska naloga
		<b>NADOMESTNE ZELENE POVRŠINE</b>

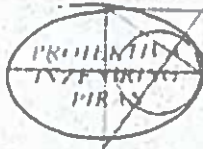


Priloga lokacijske informacije št. 3501-1/2023, z dne 11.9.2023

Izsek iz Lokacijskega načrta za odvodnjavanje in tretiranje odpadka za Sečoveljsko dolino, Ur. objave, št. 22/94, ureditvena situacija.  
Izsek ni v merilu

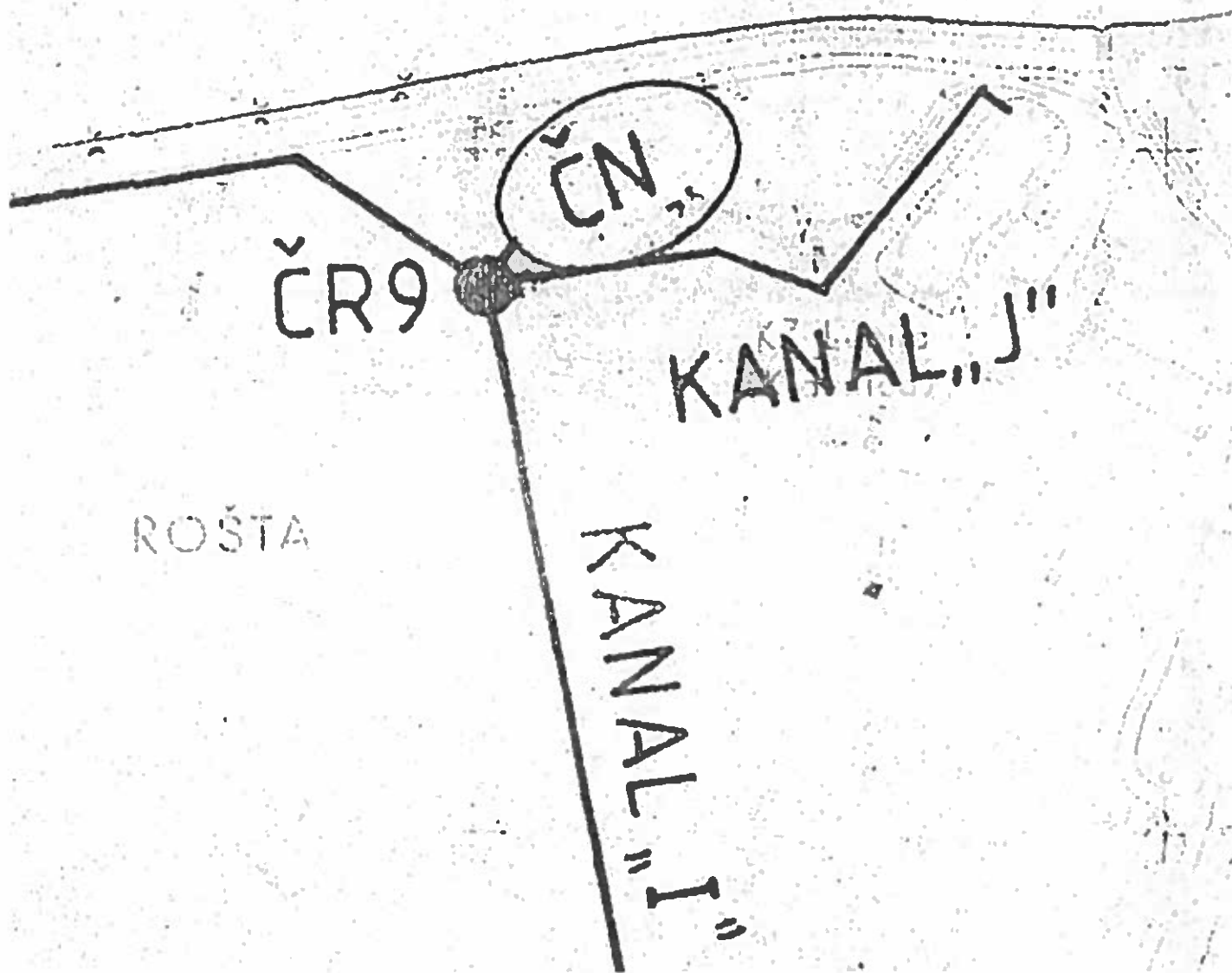


DRUŠBENO POJMETJE  
PROJEKTIVA INŽENIRING  
PIRANO  
PIAZZA MARTINI 10



DITTA STATALE  
PROGETTAZIONE ENGINEERING  
PIRANO  
PIAZZA MARTINI 10

INVESTITOR		SO PIRAN SKLAD STAVBNIH ZEMLJIŠČ		OBJEKTI		ODVODNJAVANJE ODPLAK ZA SEČOVELJSKO DOLINO	
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA				FAZA		LOKACIJSKI NAČRT	
ODGOVORNI PROJEKTANTI		BRUNO STANIČ gr. teh.		NACRTI		GEODETSKA PODLAGA Z VRISOM TRASE (UREDITVENA SITUACIJA)	
PROJEKTANTI		VALTER KLOBAS gr. teh.		MERILO		LIST ŠTEVILKA	
PROJEKT ŠTEVILKA	20/93	DATUM	OKTOBER 1993	1:5000		4	



Oznaka: 491/2023

Datum: 28.9.2023



OBCINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 03 .10. 2023	DM.: 049
Šifra zadeve: 49-231/2010-13	Pril.:
	Pril.:

## POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC



za zemljišče na parcelah št.  
4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož

**LASTNIK NEPREMIČNINE:**

Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**NAROČNIK POROČILA:**

Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:**

28.9.2023

**OCENJEVALEC VREDNOSTI:**

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.,  
cenilec za gradbeništvo - nepremičnine,  
član Združenja sodnih izvedencev in sodnih  
cenilcev Slovenije za gradbeno stroko



Jurij Lovšin  
Dantejeva 45  
6310 Izola

Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**ZADEVA: Ocena vrednosti nepremičninskih pravic za zemljišče na parc. št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož**

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine zaradi prodaje. Tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parcelah št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož. Zemljišče se ocenjuje bremen prosto in brez objektov.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi predpostavk in omejitvenih pogojev je moje mnenje:

**tržna vrednost zemljišča na parcelah št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož, v solastniškem deležu 1/1 na dan 28.9.2023 znaša zaokroženo:**

	<b>170,00 EUR/m<sup>2</sup>.</b>
<b>oziroma</b>	<b>140.080,00 EUR</b>

Utemeljitev za moje zaključke so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

S spoštovanjem,

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.

# **1 VSEBINA**

## **2 UVOD**

- 2.1 **PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI**
- 2.2 **PODATKI O NAROČNIKU**
- 2.3 **PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNIN**
- 2.4 **OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINAH**
- 2.5 **NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN**
- 2.6 **PODLAGA VREDNOSTI**
- 2.7 **DATUMI**
- 2.8 **URBANISTIČNI PREDPISI**
- 2.9 **PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI**
- 2.10 **POJMOVNIK**
- 2.11 **METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI**

## **3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNIN**

## **4 ANALIZA OKOLJA**

- 4.1 **ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA**
- 4.2 **ANALIZA REGIJE**
- 4.3 **ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

## **5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

## **6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

- 6.1 **KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI**

## **7 IZJAVA OCENJEVALCA**

## **8 VIRI IN LITERATURA**

## 2 UVOD

### 2.1 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cenilno poročilo je izdelal mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb., Dantejeva 45, 6310 Izola, cenilec za gradbeništvo - nepremičnine, član Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko.

### 2.2 PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik poročila je Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran. Kontaktna oseba naročnika je Ivančič Kristina. Obseg dela je določen v pisni korespondenci med naročnikom in izvajalcem.

### 2.3 PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, delež 1/1.

### 2.4 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parcelah št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož, ki sta na Geodetski upravi RS in v zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS evidentirani na sledeči način:

nepremičnina	k.o.	ID znak	ID	površina (m <sup>2</sup> )	urejena parcela
parcela št. 4866/7	2631 Portorož	2631 – 4866/7	5855959	380	ne
parcela št. 4672/2	2631 Portorož	2631 – 4672/2	3447822	444	ne

Skupna površina zemljišča je 824 m<sup>2</sup>. V zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS na parceli ni vpisanih plomb ali zaznamb.

Iz evidence GURS: na parceli ni evidentiranih objektov.

### 2.5 NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

Naroča se cenitev z namenom pridobitve informacije o tržni ceni zemljišča zaradi morebitne menjave.

### 2.6 PODLAGA VREDNOSTI

Ocenjena je tržna vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic na navedeni nepremičnini, v solastniškem deležu 1/1. Nepremičnina se ocenjuje kot neobremenjena z zaznambami.

### 2.7 DATUMI

Ogled nepremičnine je opravil sodni cenilec za gradbeništvo, Jurij LOVŠIN, dne 19.9.2023.

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 28.9.2023.

Datum izdelave poročila je 28.9.2023.

### 2.8 URBANISTIČNI PREDPISI

Prostorski akt, ki velja na območju zemljiške parcele:

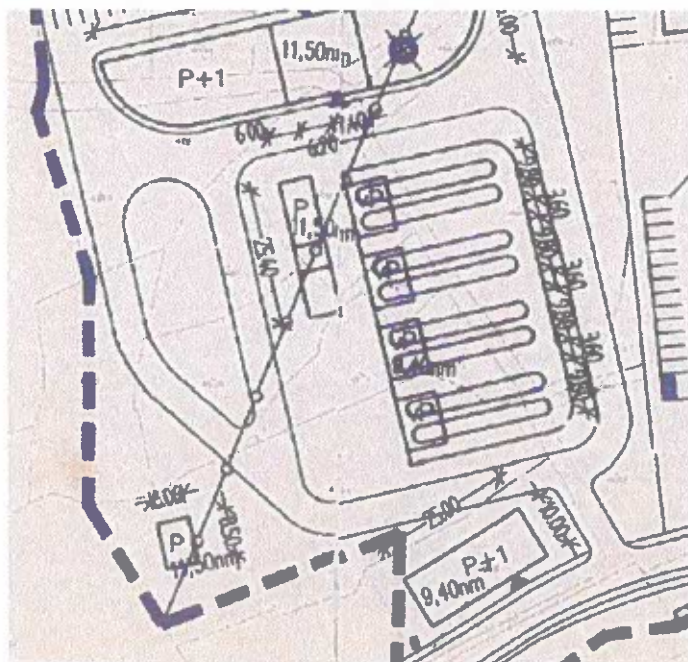
- Zazidalni načrt Obrtna cona v Luciji (Ur.obj.PN, št. 34/1980), Odlok o spremembi zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji – UPB2 (Ur.l.RS, št. 95/2015), v nadaljevanju Odlok.

Namenska raba prostora: obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Lucija, v območju označenem s črkama »pr« - proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti.

Obravnavani parceli se po Odloku nahajata v območju prostorske celote Kare 1.

Zemljišče v delu meji na območje, ki se ureja z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje – Lucija in priključno cesto za Piran (Ur.I.RS, št. 76/08).

Za zemljišče velja pravni režim varovalnega in varstvenega pasu gospodarske javne infrastrukture, leži v erozijskem območju – onmočje zahtevnih zaščitnih ukrepov, del parcel je uvrščen v razred zelo redkih poplav, del zemljišča je priobalno zemljišče tekočih celinskih voda – manjšega vodotoka, del zemljišča je v varovalnem pasu občinske javne lokalne ceste.



## 2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- vrednost nepremičnine je ocenjena v stanju v času ogleda, ocena velja na dan datuma ocenjevanja vrednosti in ob predpostavki, da je nepremičnina prosta vseh bremen,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, izjava naročnika glede točnosti podatkov ni vključena v poročilo, ker so predani dokumenti glede nepremičnin javne listine,
- posedovanje tega poročila ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le naročnik v skladu z opisanim namenom ocenjevanja. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabljati v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi,
- ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila,
- dejanska cena, dosežena v transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti iz poročila zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo,
- cenilno poročilo je izdelano v dveh izvodih, od tega eden za naročnika. Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.10 POJMOVNIK

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (izdani leta 2005, 2007, 2011, 2013, 2017, 2020, 2022)

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti. (MSOV, 2013)

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, n.pr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, n.pr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, n.pr. nadzemni in podzemni infrastrukturi objekti (komunalna infrastruktura). (MSOV, 2013)

Tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV, 2013)

Nepremičninska pravica – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Glede lastniških pravic lahko pri nepremičninah obstajajo potencialne omejitve. (MSOV, 2007)

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. (MSOV, 2013)

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. (MSOV, 2013)

Način ocenjevanja – temeljna zamisel, ki jo ocenjevalec upošteva pri ocenjevanju vrednosti določene nepremičnine.

Metoda ocenjevanja – podaja postopek ocenjevanja. Pri vsakem načinu ocenjevanja je mogoče uporabiti vsaj eno metodo ocenjevanja.

## 2.11 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI



Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2022, v nadaljevanju MSOV 2022

V skladu z navedenimi standardi se v splošnem vrednost nepremičnin ocenjuje po treh načinih in sicer:

**NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so informacije o cenah na razpolago.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

**NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta pristop lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove izboljšave (n.pr. objekta) ali višino stroškov za nadomestitev izboljšave, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo nezazidano. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

**NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN** – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Ko je cilj ocenjevanja le vrednost zemljišča, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti dopuščajo uporabo naslednjih šestih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, med katerimi je praviloma najbolj zanesljiva metoda neposredne primerjave prodaj v načinu tržnih primerjav:

**METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJ** – temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavljamo, da preudaren kupec ne bi plačal za določeno nepremičnino več, kot znaša nabavna vrednost enako ustrezne nadomestitvene nepremičnine, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Z uporabo metode neposredne primerjave prodaj ocenjevalec določa vrednost zemljišča na podlagi primerjave ocenjevanega zemljišča s podobnimi zemljišči na trgu.

**METODA RAZPOREJANJA** – vrednost zemljišča izločimo iz vrednosti celotne nepremičnine. Uporabna je predvsem pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, na katerih stoji objekt in v pozidanih soseskah, kjer je malo prostih zemljišč. Ta metoda predpostavlja, da je razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo celotne nepremičnine pri prodajah primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin podobno.

**METODA IZLOČEVANJA** – pri tej metodi amortizirano vrednost stroška izdelave objekta odštejemo od tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin.

**METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA** – je primerna za oceno vrednosti zazidanega zemljišča, na katerem so zgradbe in ostale nepremičnine, ki prinašajo donose. Metoda temelji na načelu o preostalem donosu potem, ko se poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetniškega dobička.

**METODA KAPITALIZACIJE ZEMLJIŠKE RENTE** – zemljiška renta je vsota, ki se plača za pravico uporabe in zasedbe zemljišča v skladu s pogoji najemne pogodbe. Če lahko zemljišče neodvisno od izboljšav samo prinaša zemljiško rento, se ta renta lahko kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov.

**METODA RAZVOJA ZEMLJIŠČA** – uporablja se analiza diskontiranega denarnega toka za vrednotenje nezasedenega zemljišča, ki ga je mogoče razviti kot razparcelirano zemljišče. Na voljo morajo biti podatki o razvoju in stroških za razvite parcele. Ocenjevalec te podatke primerja z ostalimi podatki s trga, da ugotovi, ali so ti podatki in informacije primerni ali ne.

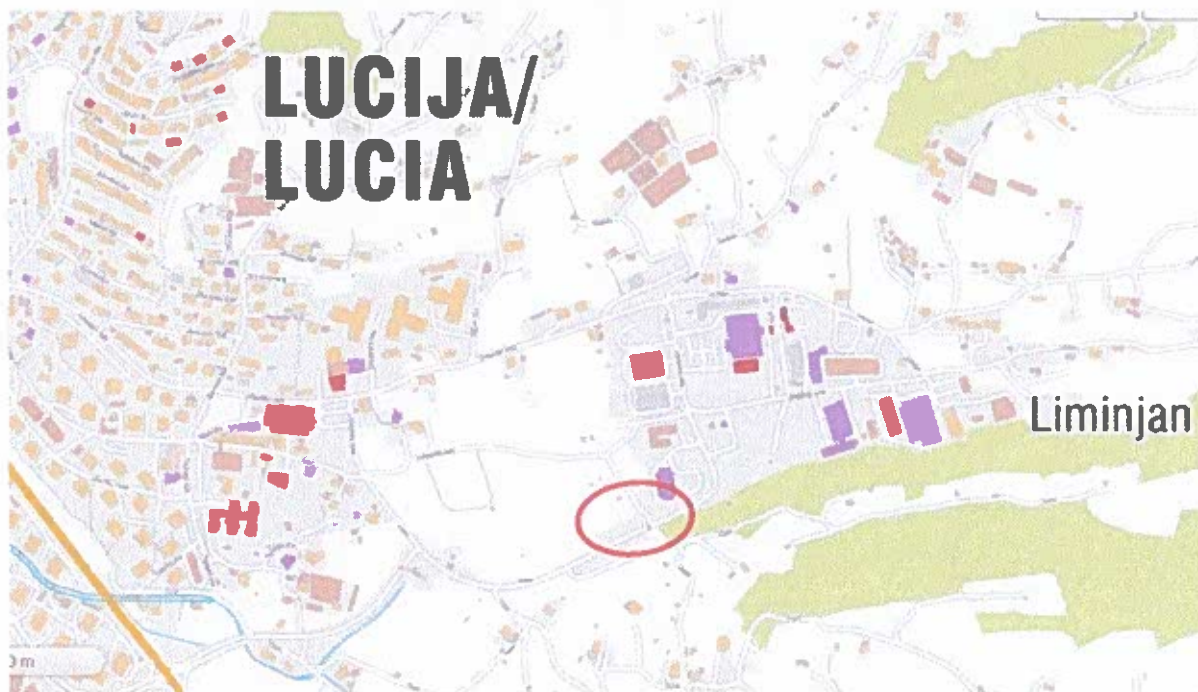
Metoda neposredne primerjave prodaj je največkrat uporabljena metoda in to bomo uporabili tudi v tem primeru. Vse druge metode imajo omejeno možnost uporabe in se uporabljajo bolj kot dopolnilo metode neposredne primerjave prodaj oziroma le za specifične primere. Obstoječi trg primerljivih nepremičnin je dovolj razvit, da samo po tej metodi merodajno ocenimo vrednost.

### 3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na dveh parcelah št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož, v naselju Lucija, občina Piran.

Parceli sta ločeni s potjo, ležita v neposredni bližini trgovskega objekta Agraria. V naravi gre za uvoz v ograjeno območje s parkiriščem in bližnjo okolico.

Teren je približno raven.





Slike:



## 4 ANALIZA OKOLJA

### 4.1 ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA



#### POMLADANSKA NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ 2023

##### POUDARKI

Pomladanska napoved je bila pripravljena v razmerah znatno manjše negotovosti glede oskrbe z energijo in gibanjem njihovih cen kot jeseni. Skladno s tem so se v začetku letošnjega leta izboljšali tudi obeti za gospodarsko rati v napovednem obdobju trgovinskih partnerstev, ki pa bo še vedno znatno nižja kot lani. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na rast BDP letos vplivale tudi fiskalne spodbude.

Rast zunanjih menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila, skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnerstvih ter nadaljnji stroškovni pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo.

Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmerna, k rasti bodo ključno prispevale javne investicije, zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani.

Zasebna potrošnja bo letos narasla bistveno počasneje kot lani, saj bodo razmeroma visoka inflacija in zaostreni pogoji kreditiranja še naprej slabili kupno moč gospodinstev. Šker skremno rati zasebne potrošnje bodo podprali visoka raven zaposlenosti in zmerna rati plač, nižja stopnja tekočega varčevanja in višji ufrkpi za blazitev energetske dragotnje.

##### TVEGANJA

Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povežana predvsem s potekom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uravnovešeno napovedi so tako manj izražena in bolj uravnovešena kot pred nekaj meseci.

#### GOSPODARSKA RAST

Realna rast v %



Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8%), a bo nad jesensko napovedjo (1,4%). Pričakujemo nadaljnjo zmerno rati investicij, podprto z jasnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rati zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje narasčala v drugi polovici leta.

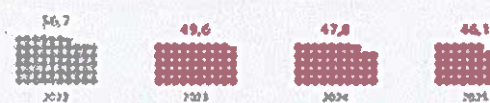
#### TRG DELA

Zaposlenost rast v %



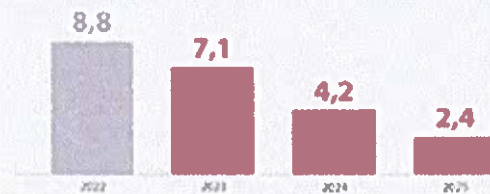
Rati zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos nadalje umirjala, izražateje v prvi polovici leta. Ob tem veliko pomanjšanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rati zaposlenosti. Realna rati povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1%) v prihodnjih letih se bo okrepila.

Število registriranih brezposelnih (povprečje v 1000)



#### INFLACIJA

Povprečje leta v %



Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka. V odsotnosti zunanjih šokov se bo zniževala inflacija, podprto z ukrepi monetarne politike, prihodnje leto nadaljevalo.



Hitreje zniževanje inflacije od trenutnih predvidevanj  
Višja zasebna potrošnja, ki bi v večji meri izhajala iz prihrankov  
Tempo šrpanja celotnega paketa sredstev EU



## 4.2 ANALIZA REGIJE

V analizah Statističnega urada RS, ki območje Slovenije deli na 12 regij, spada obravnavano območje v Obalno - kraško regijo.

Regija obsega 8 občin: Ankaran, Divača, Hrpelje – Kozina, Izola, Komen, Koper, Piran, Sežana. Obsega 5,1 % površine Slovenije.

Obalno-kraška statistična regija je s 1.043 km<sup>2</sup> četrta najmanjša. V njej je leta 2021 živel 5,6 % prebivalcev Slovenije. Po vrednosti tega podatka sta ji bili najbližji goriška in pomurska statistična regija.

Povprečna starost prebivalcev je bila 45,1 leta, na ravni regij je bila tretja najvišja. Delež prebivalcev, mlajših od 15 let, je obsegal 14,1 % oz. za odstotno točko manj od slovenskega povprečja. Po drugi strani pa je bilo prebivalcev, starih 65 let ali več, 22,5 % oz. za 1,6 odstotne točke več od povprečja v državi. Med prebivalci je bilo več žensk kot moških; takšne regije so bile samo še pomurska, zasavska in osrednjeslovenska.

Povprečna starost žensk ob rojstvu prvega otroka je bila tu druga najvišja, in sicer je znašala 30,3 leta, enako kot v osrednjeslovenski, kar pa je bilo za 0,7 leta več od povprečja v celotni Sloveniji. Število živorojenih otrok na 1.000 prebivalcev je bilo v 2021 v obalno-kraški regiji najnižje na ravni regij (7,7) in enako kot v pomurski regiji. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil negativen (-2,4), skupni selitveni prirast, ki je bil sicer negativen samo v dveh regijah, pa je bil tukaj najvišji (5,1). Delež živorojenih otrok, rojenih v zakonski zvezi, je znašal 47,4 %, kar je bil drugi največji delež med regijami. Obalno-kraška in pomurska regija imata najvišji odstotek družin z enim otrokom (vsaka po 41,4 %) ter najmanjši delež družin s tremi ali več otroki; v obalno-kraški je teh 4,6 %, v pomurski pa 4,4 %.

Obalno-kraška regija je izstopala po največjem deležu tujih državljanov med prebivalci (13,3 %); bilo jih je petkrat več kot v pomurski, kjer je bil delež najmanjši (2,5 %). Izstopala je tudi po največjem številu priseljenih iz tujine na 1.000 prebivalcev (17,3).

Po deležu prebivalcev, starejših od 14 let, z višje- ali visokošolsko izobrazbo (25,2 %) se je v 2021 uvrstila na tretje mesto, po številu študentov na 1.000 prebivalcev (30) pa skupaj s pomursko na predzadnje mesto.

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2021 zelo blizu povprečju; s 66,5 % je bila za 0,2 odstotne točke nižja od povprečja v Sloveniji. Stopnja brezposelnosti je bila s 5,3 % med najvišjimi. Višjo so imeli le v pomurski (5,5 %) in podravski regiji (6,2 %). Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 21,9 % odhajalo na delo drugam, največ (62,5 %) v osrednjeslovensko regijo.

Povprečna mesečna neto plača je tukaj v 2021 znašala 1.229 EUR (oz. približno 41 EUR manj od slovenskega povprečja) in je bila četrta najvišja med regijami. BDP na prebivalca je bil v tej regiji tretji najvišji; znašal je 22.262 EUR in je bil za 10,1 % nižji od slovenskega povprečja. Tu je v 2021 delovalo 14.621 podjetij. Vsako je zaposlovalo povprečno 3,1 oseb, kar je najnižje povprečje v državi.

Z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je živel 17 % oseb; to je bil največji delež med regijami in 5,3 odstotne točke več od povprečja v državi, prav tako pa je bil v tej regiji največji delež oseb, izpostavljenih tveganju socialne izključenosti, znašal je 18,3 % ali 4,5 odstotne točke več od slovenskega povprečja.

Leta 2021 so našli največ prenočitev turistov med vsemi regijami, imeli so 2,8 milijona ali četrtno vseh v državi. Po številu prihodov turistov (0,8 milijona) in številu ležišč (35.042) je bila druga, takoj za gorenjsko regijo (0,9 milijona prihodov in 41.655 ležišč).

Skoraj polovica prebivalcev te regije je na sredini leta 2021 živel v občini Koper. Najmanjša je bila z 8 km<sup>2</sup> občina Ankaran, na državni ravni je bila manjša le občina Odranci (7 km<sup>2</sup>). S 587 prebivalci na km<sup>2</sup> je bila Izola tretja najgosteje poseljena občina za Mariborom (765 prebivalcev na km<sup>2</sup>) in Ljubljano (1.068 prebivalcev na km<sup>2</sup>).



## Obalno - kraška regija v številkah:

Statistični podatki		Statistični kazalniki	
Površina, km <sup>2</sup> , 1. 1. 2021	1.043	Gostota naseljenosti, 1. 7. 2021	113,6
Število prebivalcev, 1. 7. 2021	118.494	Povprečna starost prebivalcev, 1. 7. 2021	45,1
Naravni prirast, 2021	-279	Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%), 1. 7. 2021	14,1
Število učencev v osnovnih šolah, 2021/2022	10.279	Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%), 1. 7. 2021	22,5
Število dijakov (po prebivališču), 2021/2022	3.648	Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	-2,4
Število študentov (po prebivališču), 2021/2022	3.553	Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	5,1
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču), 2021	50.037	Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	2,8
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021	40.953	Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z osnovno šolo ali manj, 1. 1. 2021	13,0
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021	5.472	Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, 1. 1. 2021	31,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR), 2021	1.898,99	Stopnja delovne aktivnosti (%), 2021	66,5
Število podjetij, 2021	14.621	Število izdanih gradbenih dovoljenj (na 1.000 prebivalcev), 2021	1,1
Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR), 2021	2.639	Bruto domači proizvod na prebivalca (EUR, tekoči tečaj), 2021	22.262
Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2020	15.617	Obsojeni polnoletni in mladoletni (na 1.000 prebivalcev), 2021	1,8
Število prihodov turistov, 2021	841.474	Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev), 31. 12. 2021	585
Število pranočitev turistov, 2021	2.790.957	Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (kg/prebivalca), 2021	432

## 4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Iz aktualnih periodičnih publikacij Geodetske uprave RS je razvidno:

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarnih podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnemu podatku kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici letošnjega leta prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko.

## Polletno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Zemljišča za gradnjo	2.109	3.293	3.816	3.597	3.338

Tudi v prvi polovici letošnjega leta so okoli 85 odstotkov vseh prodaj zazidljivih zemljišč kot običajno predstavljale prodaje za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so še bistveno večje kot to velja za hiše. Po višini cen zazidljivih zemljišč je tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Statistično so bile v prvem polletju 2022 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj 40 odstotkov višje kot v Kranju, za 60 odstotkov višje kot na Obali ter kar 3,5-krat višje kot v Mariboru in Južni okolici Ljubljane. Realno sicer po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer zazidljiva zemljišča ob morju tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu. Vendar so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju obale.

## 5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Načelo najgospodamejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Glede na dejstvo, da se primerljiva zemljišča na trgu pogosto pojavljajo in imamo torej precej vrednostnih in cenovnih podatkov primerljivih nepremičnin z obstoječega trga, nam analiza najgospodamejše uporabe zemljišča ne prispeva k izboljšanju ocene vrednosti. Zato je v tem primeru ni smiselno izvesti.

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

V načinu tržnih primerjav se uporabi metodo neposredne primerjave prodaj. Izmed podatkov o prodanih primerljivih nepremičninah se izbere najprimernejše. Primerja se bistvene značilnosti prodanih nepremičnin z ocenjevano. Izvede se vrednostne prilagoditve na primerjanih nepremičninah.

NEPREMIČNINA	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERJANA 1		PRIMERJANA 2		PRIMERJANA 3	
		opis	f	opis	f	opis	f
<b>SESTAVINA NEPREMIČNINE</b>							
lokacija	k.o. Portorož	občina Piran		občina Piran		občina Piran	
tlorisna oblika, površina (m <sup>2</sup> )	824	2.090	1.00	1.170	1.00	760	1.00
relief terena			1.00		1.00		1.00
namembnost			1.00		1.00		1.00
opremljenost			1.00		1.00		1.00
mikrolokacija			1.10		1.10		1.10
okoljske prodaje, zunanji vplivi			1.00		1.00		1.00
čas ocenjevanja, prodaje	2023	2022	1.00	2023	1.00	2020	1.10
skupen faktor prilagoditve			1.10		1.10		1.21
prodajna cena (EUR/m <sup>2</sup> )		150		150		158	
primerjalno korigirana cena (EUR/m <sup>2</sup> )		165		165		191	
ponder	1.00	0.40		0.40		0.20	
ponderirano povprečje primerjanih (EUR/m <sup>2</sup> )	170.24						
<b>KONČNA VREDNOST OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>170.00</b>						

### 6.1. KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Ocenjujem, da je vrednost nepremičninskih pravic v solastniškem deležu 1/1, na dan 28.9.2023 za zemljišče na parcelah št. 4866/7, 4672/2, k.o. 2631 Portorož:

**170,00 EUR/m<sup>2</sup>**

oziroma

**140.080,00 EUR**

## 7 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam sedanjega oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti,
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec za gradbeništvo in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2022.

## 8 VIRI IN LITERATURA

- zemljiškoknjižni izpis Vrhovnega sodišča RS, z dne 19.9.2023,
- podatki katastra iz evidence GURS z dne 19.9.2023,
- lokacijska informacija Občine Piran, št. 3501-1/2023 z dne 12.9.2023,
- Odlok o spremembi zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji – UPB2 (Ur.l.RS, št. 95/2015),
- arhiv ocenjevalca,
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 47/2004),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022 in predhodni),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18), v nadaljevanju SPS-2,
- Geodetska uprava RS; <http://prostor.gov.si>,
- Google Earth, <http://www.earth.google.com>,
- uradna internetna stran Občine Piran,
- RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje; <http://rkg.gov.si/GERK/>,
- Uradni list RS; <http://www.uradni-list.si>,
- Slonep; <http://www.slonep.net>,
- Nepremicnine.net; <http://www.nepremicnine.net>,
- aplikacije Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko,
- Statistični urad RS, <http://www.surs.si>,
- Banka Slovenija; <http://www.bsi.si>,
- Urad za makroekonomske analize in razvoj; <http://umar.gov.si>,
- drugi poljudni internetni viri.

Oznaka: 490/2023  
Datum: 28.9.2023



OBCINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

Prejeto: 03.10.2023	DM.: 049
Šifra zadeve: 49-231/2010-12	Pril.:
	Vred.:

## POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

za zemljišče na parceli št.  
1886, k.o. 2633 Raven



**LASTNIK NEPREMIČNINE:**

Kmetijska zadruga Agraria Koper, z.o.o., Koper  
Ulica 15. maja 17  
6000 Koper

**NAROČNIK POROČILA:**

Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:**

28.9.2023

**OCENJEVALEC VREDNOSTI:**

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.,  
cenilec za gradbeništvo - nepremičnine,  
član Združenja sodnih izvedencev in sodnih  
cenilcev Slovenije za gradbeno stroko



Junij Lovšin  
Dantejeva 45  
6310 Izola

Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**ZADEVA: Ocena vrednosti nepremičninskih pravic za zemljišče na parc. št. 1886,  
k.o. 2633 Raven**

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine zaradi prodaje. Tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1886, k.o. 2633 Raven. Zemljišče se ocenjuje bremen prosto in brez objektov.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi predpostavk in omejitvenih pogojev je moje mnenje:

**tržna vrednost zemljišča na parceli št. 1886, k.o. 2633 Raven, v solastniškem deležu 1/1 na dan 28.9.2023 znaša zaokroženo:**

**100,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

oziroma **230.600,00 EUR**

Utemeljitve za moje zaključke so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

S spoštovanjem,

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.

# **1 VSEBINA**

## **2 UVOD**

- 2.1 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI
- 2.2 PODATKI O NAROČNIKU
- 2.3 PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNIN
- 2.4 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINAH
- 2.5 NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
- 2.6 PODLAGA VREDNOSTI
- 2.7 DATUMI
- 2.8 URBANISTIČNI PREDPISI
- 2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
- 2.10 POJMOVNIK
- 2.11 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

## **3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNIN**

## **4 ANALIZA OKOLJA**

- 4.1 ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA
- 4.2 ANALIZA REGIJE
- 4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

## **5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

## **6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

- 6.1 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

## **7 IZJAVA OCENJEVALCA**

## **8 VIRI IN LITERATURA**

## 2 UVOD

### 2.1 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cenilno poročilo je izdelal mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb., Dantejeva 45, 6310 Izola, cenilec za gradbeništvo - nepremičnine, član Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko.

### 2.2 PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik poročila je Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran. Kontaktna oseba naročnika je Ivančič Kristina. Obseg dela je določen v pisni korespondenci med naročnikom in izvajalcem.

### 2.3 PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine: Kmetijska zadruga Agraria Koper, z.o.o., Koper, Ulica 15. maja 17, Koper, delež 1/1.

### 2.4 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1886, k.o. 2633 Raven, ki je na Geodetski upravi RS in v zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS evidentirana na sledeči način:

nepremičnina	k.o.	ID znak	ID	površina (m <sup>2</sup> )	urejena parcela
parcela št. 1886	2633 Raven	2633 – 1886	15585	2306	da

V zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS na parceli ni vpisanih plomb ali zaznamb.  
Iz evidence GURS: na parceli ni evidentiranih objektov.

### 2.5 NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

Naroča se cenitev z namenom pridobitve informacije o tržni ceni zemljišča zaradi morebitne menjave.

### 2.6 PODLAGA VREDNOSTI

Ocenjena je tržna vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic na navedeni nepremičnini, v solastniškem deležu 1/1. Nepremičnina se ocenjuje kot neobremenjena z zaznambami.

### 2.7 DATUMI

Ogled nepremičnine je opravil sodni cenilec za gradbeništvo, Jurij LOVŠIN, dne 19.9.2023.  
Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 28.9.2023.  
Datum izdelave poročila je 28.9.2023.

### 2.8 URBANISTIČNI PREDPISI

Prostorski akt, ki velja na območju zemljiške parcele:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) v občini Piran (Ur.obj.PN, št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10).

Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja komunalnih in infrastrukturnih objektov (izven območij naselij), v območju označenem s črkama »pr« - proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti.

Kartografski del prostorskih sestavin plana na delu obravnavane parcele izkazuje potek energetske infrastrukture – 110 kV daljnovod s koridorjem.

Morfološka enota po PUP: Prostorska celota 11: Sečovlje – Dragonja I 11/6 – industrija, obrt – območje klavnice in kamnoseštva.

Majhen del zemljišča je bodisi v stiku bodisi znotraj območja Lokacijskega načrta za odvodnjavanje in tretiranje odplak (Ur,obj.PN, št. 22/94) za Sečoveljsko dolino.

Zemljišče se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Za obravnavano parcelo velja pravni režim varstva kulturne dediščine, leži v varovalnem in varstvenem pasu gospodarske javne infrastrukture, del parcele je v varovalnem pasu občinske javne ceste.



## 2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- vrednost nepremičnine je ocenjena v stanju v času ogleda, ocena velja na dan datuma ocenjevanja vrednosti in ob predpostavki, da je nepremičnina prosta vseh bremen,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, izjava naročnika glede točnosti podatkov ni vključena v poročilo, ker so predani dokumenti glede nepremičnin javne listine,
- posedovanje tega poročila ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le naročnik v skladu z opisanim namenom ocenjevanja. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabljati v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi,
- ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila,
- dejanska cena, dosežena v transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti iz poročila zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo,
- cenilno poročilo je izdelano v dveh izvodih, od tega eden za naročnika. Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.10 POJMOVNIK

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (izdani leta 2005, 2007, 2011, 2013, 2017, 2020, 2022)

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti. (MSOV, 2013)

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, n.pr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, n.pr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, n.pr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura). (MSOV, 2013)

Tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV, 2013)

Nepremičninska pravica – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Glede lastniških pravic lahko pri nepremičninah obstajajo potencialne omejitve. (MSOV, 2007)

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. (MSOV, 2013)

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. (MSOV, 2013)

Način ocenjevanja – temeljna zamisel, ki jo ocenjevalec upošteva pri ocenjevanju vrednosti določene nepremičnine.

Metoda ocenjevanja – podaja postopek ocenjevanja. Pri vsakem načinu ocenjevanja je mogoče uporabiti vsaj eno metodo ocenjevanja.



## 2.11 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.I.RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2022, v nadaljevanju MSOV 2022

V skladu z navedenimi standardi se v splošnem vrednost nepremičnin ocenjuje po treh načinih in sicer:

**NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so informacije o cenah na razpolago.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

**NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta pristop lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove izboljšave (n.pr. objekta) ali višino stroškov za nadomestitev izboljšave, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo nezazidano. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

**NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN** – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Ko je cilj ocenjevanja le vrednost zemljišča, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti dopuščajo uporabo naslednjih šestih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, med katerimi je praviloma najbolj zanesljiva metoda neposredne primerjave prodaj v načinu tržnih primerjav:

**METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJ** – temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavljamo, da preudaren kupec ne bi plačal za določeno nepremičnino več, kot znaša nabavna vrednost enako ustrezne nadomestitvene nepremičnine, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Z uporabo metode neposredne primerjave prodaj ocenjevalec določa vrednost zemljišča na podlagi primerjave ocenjevanega zemljišča s podobnimi zemljišči na trgu.

**METODA RAZPOREJANJA** – vrednost zemljišča izločimo iz vrednosti celotne nepremičnine. Uporabna je predvsem pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, na katerih stoji objekt in v pozidanih soseskah, kjer je malo prostih zemljišč. Ta metoda predpostavlja, da je razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo celotne nepremičnine pri prodajah primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin podobno.

**METODA IZLOČEVANJA** – pri tej metodi amortizirano vrednost stroška izdelave objekta odštejemo od tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin.

**METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA** – je primerna za oceno vrednosti zazidanega zemljišča, na katerem so zgradbe in ostale nepremičnine, ki prinašajo donose. Metoda temelji na načelu o preostalem donosu potem, ko se poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetniškega dobička.

**METODA KAPITALIZACIJE ZEMLJIŠKE RENTE** – zemljiška renta je vsota, ki se plača za pravico uporabe in zasedbe zemljišča v skladu s pogoji najemne pogodbe. Če lahko zemljišče neodvisno od izboljšav samo prinaša zemljiško rento, se ta renta lahko kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov.

**METODA RAZVOJA ZEMLJIŠČA** – uporablja se analiza diskontiranega denarnega toka za vrednotenje nezasedenega zemljišča, ki ga je mogoče razviti kot razparcelirano zemljišče. Na voljo morajo biti podatki o razvoju in stroških za razvite parcele. Ocenjevalec te podatke primerja z ostalimi podatki s trga, da ugotovi, ali so ti podatki in informacije primerni ali ne.

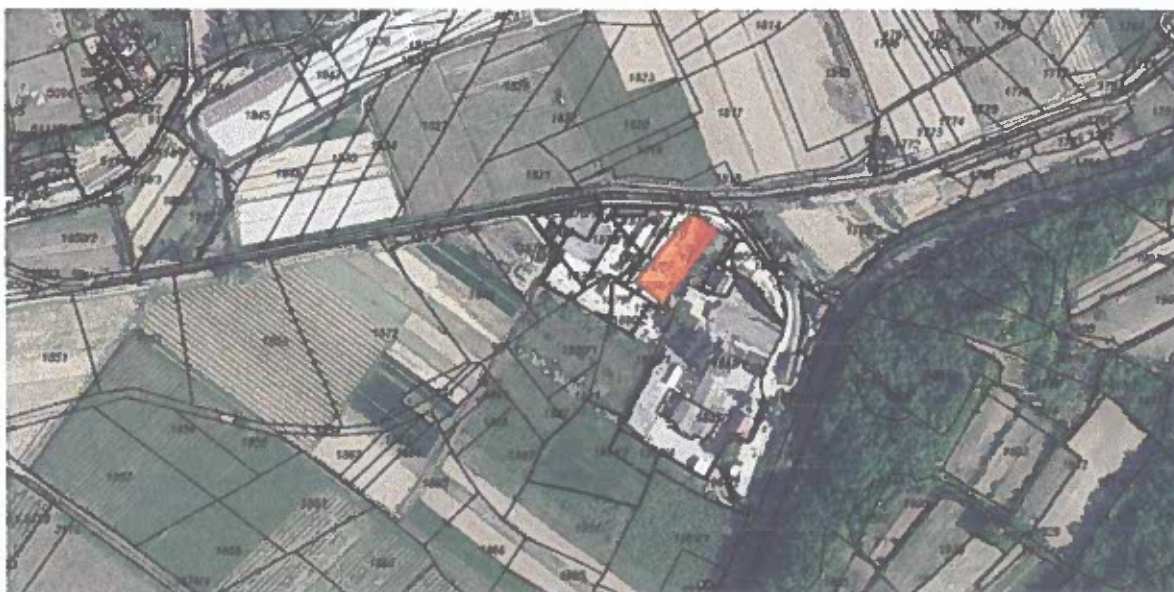
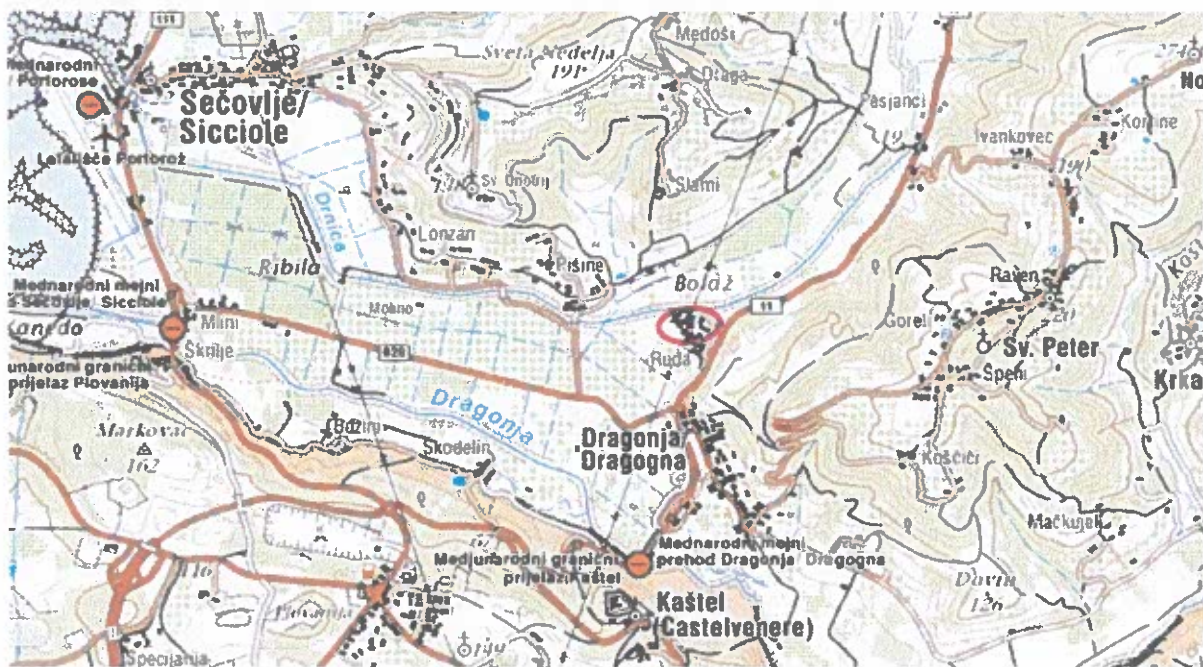
Metoda neposredne primerjave prodaj je največkrat uporabljena metoda in to bom uporabil tudi v tem primeru. Vse druge metode imajo omejeno možnost uporabe in se uporabljajo bolj kot dopolnilo metode neposredne primerjave prodaj oziroma le za specifične primere. Obstoječi trg primerljivih nepremičnin je dovolj razvit, da samo po tej metodi merodajno ocenimo vrednost.

### 3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1886, k.o. 2633 Raven, v naselju Dragonja, občina Piran. Leži v bližini ceste Koper – Hrvaška (mejni prehod Dragonja) in sicer v manjšem območju proizvodnih dejavnosti, kjer dolga leta deluje kamnoseštvo Ruda, pred leti tudi klavnica Dragonja. Prav na zadevni parceli je bilo še okoli leta 2008 urejeno delovanje čistilne naprave v bližnjem obratu klavnice.

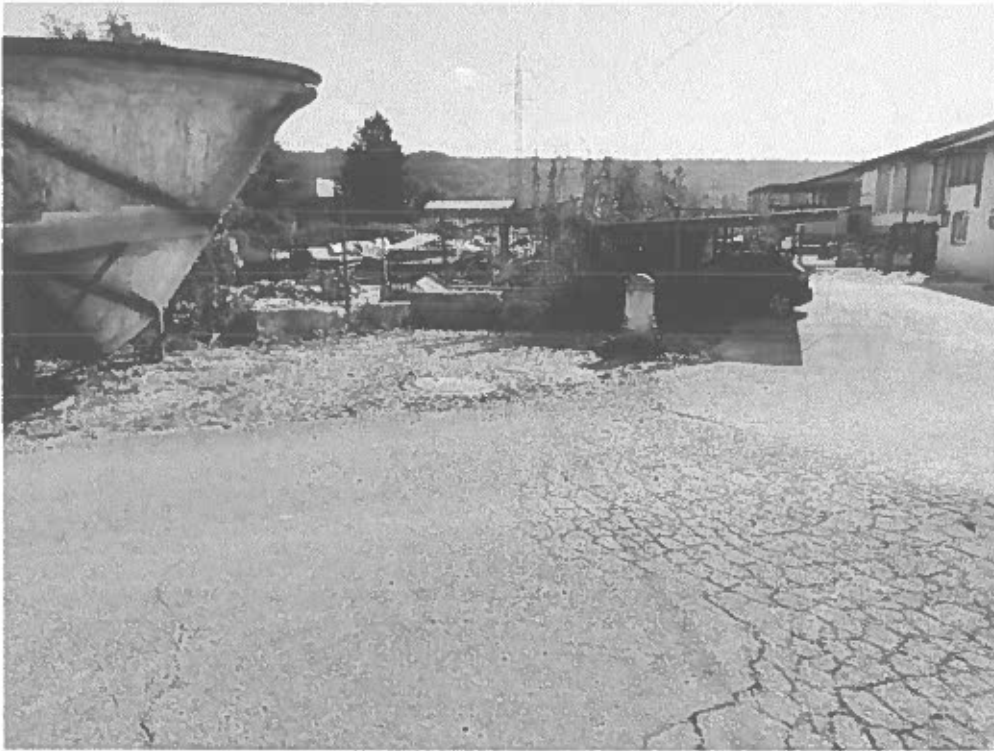
Približno diagonalno čez zemljišče poteka daljnovod 110 kV, služnost še ni pravno urejena oz. knjižena v zemljiški knjigi.

Teren je približno raven.





Slike:



## 4 ANALIZA OKOLJA

### 4.1 ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA



#### POMLADANSKA NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ 2023

##### POUDARKI

Pomladanska napoved je bila pripravljena v razmerah znatno manjše negotovosti glede oskrbe z energijo in gibanjem njihovih cen kot jesen. Skladno s tem so se v začetku letošnjega leta izboljšali tudi obeti za gospodarsko rast v najpomembnejših trgovinskih partnerjih, ki pa bo še vedno znatno nižja kot lani. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na rast BDP letos vplivali tudi fiskalne spodbude.

Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila, skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnerjih ter nadaljnji stroškovni in pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo.

Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmanjšana, k rasti bodo ključno prispevale javne investicije, zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani.

Zasebna potrošnja bo letos narasla bistveno počasneje kot lani, saj bodo razmeroma visoka inflacija in zaostreni pogoji kreditiranja še naprej slabili kupno moč gospodinjstev. Kljub skromni rasti zasebne potrošnje bodo podprti visoki nivoi zaposlenosti in zmerne rasti plač, nižja stopnja tekočega varčevanja in vladni ukrepi za blažitev energetske druginje.

##### TVEGANJA

Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povečana predvsem s pookom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uresničitev napovedi so tako manj izražena in bolj samotožena kot pred nekaj meseci.

#### GOSPODARSKA RAST

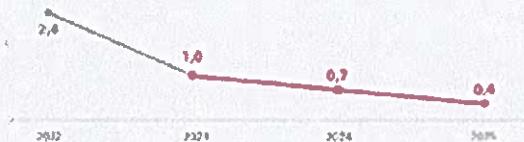
Realna rast v %



Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8%), a bo nad jesensko napovedjo (1,4%). Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter s šibko rasti zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje narasla v drugi polovici leta.

#### TRG DELA

Zaposlenost v odst. %



Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos nadalje umirjala. Izraziteje v prvi polovici leta. Ob tem velja pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Realna rasti povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1%) v prihodnjih letih se bo okrepla.

Število registriranih brezposelnih (vsebnost v 1000)



#### INFLACIJA

Povprečno leto v %



Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka. V odsotnosti zunanjih šokov se bo zniževanje inflacije, podprto z ukrepi monetarne politike, prihodnje leto nadaljevalo.



Hitrejše zniževanje inflacije od trenutnih predvidevanj. Višja zasebna potrošnja, ki bi v večji meri izhajala iz prihrankov. Tempo izpajanja celotnega paketa sredstev EU.





## 4.2 ANALIZA REGIJE

V analizah Statističnega urada RS, ki območje Slovenije deli na 12 regij, spada obravnavano območje v Obalno - kraško regijo.

Regija obsega 8 občin: Ankaran, Divača, Hrpelje – Kozina, Izola, Komen, Koper, Piran, Sežana. Obsega 5,1 % površine Slovenije.

Obalno-kraška statistična regija je s 1.043 km<sup>2</sup> četrta najmanjša. V njej je leta 2021 živel 5,6 % prebivalcev Slovenije. Po vrednosti tega podatka sta ji bili najbližji goriška in pomurska statistična regija.

Povprečna starost prebivalcev je bila 45,1 leta, na ravni regij je bila tretja najvišja. Delež prebivalcev, mlajših od 15 let, je obsegal 14,1 % oz. za odstotno točko manj od slovenskega povprečja. Po drugi strani pa je bilo prebivalcev, starih 65 let ali več, 22,5 % oz. za 1,6 odstotne točke več od povprečja v državi. Med prebivalci je bilo več žensk kot moških; takšne regije so bile samo še pomurska, zasavska in osrednjeslovenska.

Povprečna starost žensk ob rojstvu prvega otroka je bila tu druga najvišja, in sicer je znašala 30,3 leta, enako kot v osrednjeslovenski, kar pa je bilo za 0,7 leta več od povprečja v celotni Sloveniji. Število živorojenih otrok na 1.000 prebivalcev je bilo v 2021 v obalno-kraški regiji najnižje na ravni regij (7,7) in enako kot v pomurski regiji. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil negativen (-2,4), skupni selitveni prirast, ki je bil sicer negativen samo v dveh regijah, pa je bil tukaj najvišji (5,1). Delež živorojenih otrok, rojenih v zakonski zvezi, je znašal 47,4 %, kar je bil drugi največji delež med regijami. Obalno-kraška in pomurska regija imata najvišji odstotek družin z enim otrokom (vsaka po 41,4 %) ter najmanjši delež družin s tremi ali več otroki; v obalno-kraški je teh 4,6 %, v pomurski pa 4,4 %.

Obalno-kraška regija je izstopala po največjem deležu tujih državljanov med prebivalci (13,3 %); bilo jih je petkrat več kot v pomurski, kjer je bil delež najmanjši (2,5 %). Izstopala je tudi po največjem številu priseljenih iz tujine na 1.000 prebivalcev (17,3).

Po deležu prebivalcev, starejših od 14 let, z višje- ali visokošolsko izobrazbo (25,2 %) se je v 2021 uvrstila na tretje mesto, po številu študentov na 1.000 prebivalcev (30) pa skupaj s pomursko na predzadnje mesto.

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2021 zelo blizu povprečju; s 66,5 % je bila za 0,2 odstotne točke nižja od povprečja v Sloveniji. Stopnja brezposebnosti je bila s 5,3 % med najvišjimi. Višjo so imeli le v pomurski (5,5 %) in podravske regiji (6,2 %). Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 21,9 % odhajalo na delo drugam, največ (62,5 %) v osrednjeslovensko regijo.

Povprečna mesečna neto plača je tukaj v 2021 znašala 1.229 EUR (oz. približno 41 EUR manj od slovenskega povprečja) in je bila četrta najvišja med regijami. BDP na prebivalca je bil v tej regiji tretji najvišji; znašal je 22.262 EUR in je bil za 10,1 % nižji od slovenskega povprečja. Tu je v 2021 delovalo 14.621 podjetij. Vsako je zaposlovalo povprečno 3,1 oseb, kar je najnižje povprečje v državi.

Z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je živel 17 % oseb; to je bil največji delež med regijami in 5,3 odstotne točke več od povprečja v državi, prav tako pa je bil v tej regiji največji delež oseb, izpostavljenih tveganju socialne izključenosti, znašal je 18,3 % ali 4,5 odstotne točke več od slovenskega povprečja.

Leta 2021 so našli največ prenočitev turistov med vsemi regijami, imeli so 2,8 milijona ali četrtno vseh v državi. Po številu prihodov turistov (0,8 milijona) in številu ležišč (35.042) je bila druga, takoj za gorenjsko regijo (0,9 milijona prihodov in 41.655 ležišč).

Skoraj polovica prebivalcev te regije je na sredini leta 2021 živel v občini Koper. Najmanjša je bila z 8 km<sup>2</sup> občina Ankaran, na državni ravni je bila manjša le občina Odranci (7 km<sup>2</sup>). S 587 prebivalci na km<sup>2</sup> je bila Izola tretja najgosteje poseljena občina za Mariborom (765 prebivalcev na km<sup>2</sup>) in Ljubljano (1.068 prebivalcev na km<sup>2</sup>).

## Obalno - kraška regija v številkah:

Statistični podatki		Statistični kazalniki	
Površina, km <sup>2</sup> , 1. 1. 2021	1.043	Gostota naseljenosti, 1. 7. 2021	113,6
Število prebivalcev, 1. 7. 2021	118.484	Povprečna starost prebivalcev, 1. 7. 2021	45,1
Naravni prirast, 2021	-279	Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%), 1. 7. 2021	14,1
Število učencev v osnovnih šolah, 2021/2022	10.279	Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%), 1. 7. 2021	22,5
Število dijakov (po prebivališču), 2021/2022	3.648	Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	-2,4
Število študentov (po prebivališču), 2021/2022	3.553	Skupni salitveni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	5,1
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču), 2021	50.037	Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021	2,8
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021	40.953	Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z osnovno šolo ali manj, 1. 1. 2021	13,0
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021	5.472	Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, 1. 1. 2021	31,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR), 2021	1.898,99	Stopnja delovne aktivnosti (%), 2021	66,5
Število podjetij, 2021	14.621	Število izdanih gradbenih dovoljenj (na 1.000 prebivalcev), 2021	1,1
Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR), 2021	2.639	Bruto domači proizvod na prebivalca (EUR, tekoči tečaj), 2021	22.262
Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2020	15.617	Obsojeni polnoletni in mladoletni (na 1.000 prebivalcev), 2021	1,8
Število prihodov turistov, 2021	841.474	Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev), 31. 12. 2021	585
Število prenočitev turistov, 2021	2.790.957	Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (kg/prebivalca), 2021	432

### 4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Iz aktualnih periodičnih publikacij Geodetske uprave RS je razvidno:

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarnih podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim poletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnim podatkom kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici letošnjega leta prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko.

## Polletno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Zemljišča za gradnjo	2.109	3.293	3.816	3.597	3.338

Tudi v prvi polovici letošnjega leta so okoli 85 odstotkov vseh prodaj zazidljivih zemljišč kot običajno predstavljale prodaje za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so še bistveno večje kot to velja za hiše. Po višini cen zazidljivih zemljišč je tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Statistično so bile v prvem polletju 2022 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj 40 odstotkov višje kot v Kranju, za 60 odstotkov višje kot na Obali ter kar 3,5-krat višje kot v Mariboru in Južni okolici Ljubljane. Realno sicer po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer zazidljiva zemljišča ob morju tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu. Vendar so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju obale.

## 5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Načelo najgospodamejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Glede na dejstvo, da se primerljiva zemljišča na trgu pogosto pojavljajo in imamo torej precej vrednostnih in cenovnih podatkov primerljivih nepremičnin z obstoječega trga, nam analiza najgospodamejše uporabe zemljišča ne prispeva k izboljšanju ocene vrednosti. Zato je v tem primeru ni smiselno izvesti.

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

V načinu tržnih primerjav se uporabi metodo neposredne primerjave prodaj. Izmed podatkov o prodanih primerljivih nepremičninah se izbere najprimernejše. Primerja se bistvene značilnosti prodanih nepremičnin z ocenjevano. Izvede se vrednostne prilagoditve na primerjanih nepremičninah.

NEPREMIČNINA	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERJANA 1		PRIMERJANA 2		PRIMERJANA 3	
		opis	f	opis	f	opis	f
<b>SESTAVINA NEPREMIČNINE</b>							
lokacija	k.o. Raven	občina Piran		občina Piran		občina Piran	
torisna oblika, površina (m <sup>2</sup> )	2,308	2,090	1.00	1,170	1.00	760	1.00
relief terena			1.00		1.00		1.00
namembnost			1.00		1.00		1.00
opremljenost			1.00		1.00		1.00
mikrolokacija			0.80		0.80		0.80
okolščine prodaje, zunanji vplivi			0.80		0.80		0.80
čas ocenjevanja, prodaje	2023	2022	1.00	2023	1.00	2020	1.10
skupen faktor prilagoditve			0.64		0.64		0.70
prodajna cena (EUR/m <sup>2</sup> )		150		150		158	
primerjalno korigirana cena (EUR/m <sup>2</sup> )		96		96		111	
ponder	1.00	0.40		0.40		0.20	
ponderirano povprečje primerjanih (EUR/m <sup>2</sup> )	99.05						
<b>KONČNA VREDNOST OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>100.00</b>						

### 6.1. KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Ocenjujem, da je vrednost nepremičninskih pravic v solastniškem deležu 1/1, na dan 28.9.2023 za zemljišče na parceli št. 1886, k.o. 2633 Raven:

100,00 EUR/m<sup>2</sup>

oziroma 230.600,00 EUR

## 7 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam sedanjega oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti,
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec za gradbeništvo in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2022.

## 8 VIRI IN LITERATURA

- zemljiškoknjižni izpis Vrhovnega sodišča RS, z dne 19.9.2023,
- podatki katastra iz evidence GURS z dne 19.9.2023,
- lokacijska informacija Občine Piran, št. 3501-1/2023 z dne 11.9.2023,
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar-Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan-Vinjole-Krog (13) v občini Piran (Ur.obj.PN, št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09, 4/10),
- arhiv ocenjevalca,
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 47/2004),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022 in predhodni),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18), v nadaljevanju SPS-2,
- Geodetska uprava RS; <http://prostor.gov.si>,
- Google Earth, <http://www.earth.google.com>,
- uradna internetna stran Občine Piran,
- RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje; <http://rkg.gov.si/GERK/>,
- Uradni list RS; <http://www.uradni-list.si>,
- Slonep; <http://www.slonep.net>,
- Nepremicnine.net; <http://www.nepremicnine.net>,
- aplikacije Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko,
- Statistični urad RS, <http://www.surs.si>,
- Banka Slovenija; <http://www.bsi.si>,
- Urad za makroekonomske analize in razvoj; <http://umar.gov.si>,
- drugi poljudni internetni viri.





ES23017300

ELES

OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANOHajdrihova 2, 1000 Ljubljana  
p.p. 255Področje za infrastrukturo prenosnega omrežja  
Služba za pripravo gradenj  
t 01 474 3000  
f 01 474 2502Naš znak: / 691/MPS  
Ljubljana, 13. 3. 2023Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran – Pirano

Prejeto: 22.03.2023	DM.:
Šifra zadeve:	Pril: 2X
	Vred.:

Zadeva: Pogodba o ustanovitvi služnosti za daljnovod DV 110 kV Koper – Buje



Spoštovani,

ELES, d. o. o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana, kot sistemski operater prenosnega elektroenergetskega omrežja v skladu z Energetskim zakonom in podzakonskimi predpisi, opravlja prej navedeno gospodarsko javno službo. Za že obstoječi daljnovod DV 110 kV Koper - Buje mora upravljavec – ELES, urediti pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice in le te vpisati v zemljiško knjigo.

Po podatkih iz javnih evidenc ugotavljamo, da ste lastnik nepremičnin:

šifra in ime katastrske občine	parcelna številka	delež	površina v m <sup>2</sup> v koridorju DV
2633 Raven	1884/6	1/1	277
2633 Raven	3087	1/1	114

ki se nahajajo v območju predmetnega daljnovođa.

V prilogi vam pošiljamo pogodbo o ustanovitvi služnosti za daljnovod DV 110 kV Koper - Buje, v zvezi z vašimi nepremičninami. Vljudno vas prosimo:

- za pregled pogodb in podatkov;
- za podpis pogodb s strani župana in overitev njegovega podpisa pri notarju, ki nam bo nato sken overjene pogodbe, skupaj z računom za opravljeno storitev poslal preko aplikacije VEP.si;
- izvod, ki je v desnem zgornjem kotu označen z »LASTNIK« in priloženo dokumentacijo, obdržite za vaš arhiv;
- izvornik overjene pogodbe nam pošljite na naš naslov: ELES, d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana.

Hkrati vas prosimo, da uredite pri notarju tudi vpis v zemljiško knjigo. Stroške overitve, vložitve zk predloga in sodne takse nosi naša družba. Notar naj sodno takso pošlje na elektronski naslov: [jelka.vrtacnik@eles.si](mailto:jelka.vrtacnik@eles.si).Za dodatne informacije vam je na voljo Mateja Purgaj Slapnik na tel. št. 02 429 9565 ali 051 696 290 ali po elektronski pošti [mateja.purgaj.slapnik@eles.si](mailto:mateja.purgaj.slapnik@eles.si).

Za sodelovanje se vam najlepše zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

Področje za infrastrukturo prenosnega omrežja  
direktor  
mag. Marko Hrast

ELES

Podpisnik: MARKO HRAST  
Izdajatelj: POSTARCA G2  
Številka certifikata: 009018076A000000090534F05  
Potek veljavnosti: 16. 04. 2025  
Čas podpisa: 13. 03. 2023 14:44ELES, d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana. Družba je davčni zavezanec po ZDDV.  
Vpisana je pri Okrožnem sodišču v Ljubljani. Št. vložka: 1-09227-00, Matična št.: 5427223000  
Predsednik Nadzornega sveta: mag. Andrej Ribič. Osnovni kapital: 177.469.516,00 €. Identifikacijska št. za DDV: S120874731



Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana  
p.p. 255

Področje za infrastrukturo prenosnega omrežja  
Služba za pripravo gradenj  
t 01 474 3000  
f 01 474 2502

**Priloge:**

- 2x pogodba z grafiko

**Prejemniki:**

- Naslovnik – ZUP!
- ELES – PIPO: Tomaž Šenica, Jelka Vrtačnik, Mateja Purgaj Slapnik



**POGODBA**  
**O USTANOVITVI SLUŽNOSTNE PRAVICE**  
**za daljnovid DV 110 kV Koper - Buje**

ki jo skleneta

1. **OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano**  
**matična št.: 5883873000, davčna št.: SI29263930**  
ki jo zastopa župan Andrej Korenika  
(v nadaljevanju: lastnik)

in

2. **ELES, d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, Matična št.: 5427223000**, ki ga zastopa direktor družbe mag. Aleksander Mervar, po pooblastilu direktor Področja za infrastrukturo prenosnega omrežja mag. Marko Hrast  
(v nadaljevanju: služnostni upravičenec)

**1. člen**

Pogodbeni stranki ugotavljata, da:

- a) je Občina Piran izključni lastnik zemljišč do deleža 1/1:
  - **katastrska občina 2633 Raven, parcela 1884/6,**
  - **katastrska občina 2633 Raven, parcela 3087**
- b) preko zemljišč iz prejšnje točke poteka daljnovid oziroma varovalni pas daljnovoda DV 110 kV Koper - Buje, ki je v lasti in upravljanju služnostnega upravičenca;
- c) da želi služnostni upravičenec na zemljiščih iz a) točke tega člena pridobiti služnostno pravico zaradi zgraditve, obratovanja, nadzora, vzdrževanja, rekonstrukcije in odstranitve obstoječega daljnovoda DV 110 kV Koper - Buje, ter pravico hoje in vožnje z vsemi vozili.

**2. člen**

Lastnik dovoljuje služnostnemu upravičencu in njegovim izvajalcem, da na zemljiščih:

- **katastrska občina 2633 Raven, parcela 1884/6,**
- **katastrska občina 2633 Raven, parcela 3087**

zaradi prevzema daljnovoda DV 110 kV Koper - Buje, oziroma zaradi obratovanja, vzdrževanja, rekonstrukcije ter odstranitve navedenega daljnovoda napelje električne vodnike in zaščitno vrv, postavi in odstrani daljnovidne stebre, kakršnekoli opore, sidra in podobne naprave, po potrebi izvaja odstranitev dreves ter izdelava, vzdržuje oziroma odstrani dostopno pot. Prav tako lastnik dovoljuje služnostnemu upravičencu in njegovim izvajalcem, da na zemljišču(ih) iz 1. člena te pogodbe izvajajo vsa ostala dela, ki so potrebna za gradnjo, obratovanje, nadzor, vzdrževanje, rekonstrukcijo (vključno s spremembo iz več sistemkega v eno sistemski daljnovid in obratno; izgradnjo/prestavitev v podzemno ali nadzemno varianto), odstranitev daljnovoda in hojo ter vožnjo z vsemi potrebnimi vozili oz. stroji ter se v zvezi s tem zavezuje služnostnemu upravičencu in njegovim izvajalcem dopustiti neoviran dostop do služočih zemljišč in daljnovidnih stebrov daljnovoda, ob katerem koli času.

V skladu z določili 468. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 – EZ-1), je širina varovalnih pasov eno ali več sistemskih 110 kV daljnovidov 15 m levo in 15 m desno od osi. Širina dostopnih poti je praviloma 4 m. Služnostni upravičenec je, kolikor je to potrebno zaradi zahtev tehničnih predpisov in standardov oz. stanja na terenu, upravičen začasno razširiti dostopno pot ali opraviti posek tudi izven varovalnega pasu. V primeru začasne razširitve dostopne poti ali poseka izven varovalnega pasu je lastnik upravičen do dodatne odškodnine, ki jo bosta stranki ocenili s pomočjo sodno zapriseženega izvedenca – cenilca ustrezne stroke, po opravljenih posegih na zemljiščih.

Lastnik se zase in za svoje pravne naslednike zavezuje, da bo v območju služnosti opustil posege, ki bi ovirali gradnjo, obratovanje, vzdrževanje ali delovanje daljnovoda, za dovoljene posege pa bo v skladu s predpisi pridobil soglasje služnostnega upravičenca. Lastnik se zase in za svoje pravne naslednike zavezuje opustiti pogozdovanje oz. sajenje ostalega drevja ali druge vegetacije na zemljiščih, na območju dostopne poti v celoti, na območju varovalnega pasu daljnovoda pa največ do višine tri (3) metre.

Služnostni upravičenec je dolžan izvajati čiščenje trase (zemljišč) pod daljnovodom v območju varovalnega pasu, in sicer tako, da odstrani vse drevje, podrast, veje in drugo vegetacijo, ki bi zaradi svoje višine oziroma bližine vodnikov lahko ogrožala varno obratovanje daljnovoda, lahko pa to izvede lastnik sam kadarkoli oziroma najkasneje na poziv služnostnega upravičenca.

Služnostni upravičenec se zaveže izvrševati svojo služnost na način, ki bo v najmanjši možni meri motil oz. obremenjeval rabo zemljišč iz 1. člena te pogodbe. Vsa dela bo opravljal v skladu z najnovejšimi predpisi in tehničnimi standardi.

Skladno z določbami Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22 - ZEKom-2), lastnik zemljišč dopušča skupno uporabo zgrajenih zmogljivosti služnostnega upravičenca.

### 3. člen

#### ZEMLJIŠKOKNJIZNO DOVOLILO

**OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano, matična št.: 5883873000,**  
izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri zemljiščih:

- katastrska občina 2633 Raven, parcela 1884/6,
- katastrska občina 2633 Raven, parcela 3087

vnkjiži služnostna pravica za čas trajanja objekta v obsegu: »zgraditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje, rekonstrukcija in odstranitev daljnovoda DV 110 kV Koper - Buje, neoviran dostop do služočih zemljišč ter hojo in vožnjo po njih ob katerem koli času, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe v korist ELES, d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, matična št.: 5427223000 in njegovih pravnih naslednikov.

### 4. člen

V primeru, da pravic iz te pogodbe služnostni upravičenec iz kakršnegakoli razloga ne bi mogel vknjižiti v zemljiško knjigo, se lastnik na predlog služnostnega upravičenca zavezuje skleniti ustrezen aneks k tej pogodbi ali priskrbeti listino, sposobno vknjižbe.

V primeru prodaje ali drugačnega prenosa lastninske pravice na navedenih zemljiščih, pred pravnomočnim vpisom služnosti v zemljiško knjigo, bo lastnik poskrbel tudi za prenos teh služnosti.

V skladu z določili 4. odstavka 473. člena EZ-1, se ta pogodba o ustanovitvi služnosti v javno korist, sklepa za čas obratovanja v pogodbi navedenega DV.

### 5. člen

Lastnik pooblašča služnostnega upravičenca, da v njegovem imenu in za njegov račun pri pristojnem organu izvede vsa potrebna opravila za odkazilo drevja, ki ga je na navedenih zemljiščih potrebno posekati zaradi varnega obratovanja in vzdrževanja daljnovoda ter, da ga v celoti zastopa v upravnem postopku v zvezi s posekom tega drevja. Pooblastilo obsega tudi sprejem odločb (npr. odločb o poseku) ter drugih pisanj.

#### 6. člen

Skladno s 1. odstavkom 551. člena EZ-1 je obremenjevanje nepremičnin, ki so v lasti Republike Slovenije ali lokalne skupnosti brezplačno, zato lastnik ni upravičen do nadomestila za služnost.

Služnostni upravičenec se zavezuje povrniti lastniku odškodnino za škodo, ki bo lastniku nastala na zemljiščih iz 1. člena te pogodbe zaradi izvrševanja služnosti. Navedeno škodo bosta stranki ocenili sporazumno s sodelovanjem sodno zapriseženega izvedenca – cenilca, po opravljenih posegih na zemljišču(ih).

#### 7. člen

Lastnik se zase in za svoje pravne naslednike odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom zoper služnostnega upravičenca ali njegove pravne naslednike zaradi zmanjšanja vrednosti zemljišč, višje sile oziroma morebitnih vplivov, ki bi se lahko pojavili zaradi predmetnega daljnovoda.

#### 8. člen

Stroške notarske overitve te pogodbe in stroške vknjižbe služnostne pravice v zemljiško knjigo nosi služnostni upravičenec.

#### 9. člen

Stranki bosta spore skušali reševati sporazumno, v nasprotnem primeru je za reševanje spora pristojno sodišče, kjer leži služeča nepremičnina.

#### 10. člen

Pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme lastnik en izvod, služnostni upravičenec pa izvod, ki ima notarsko overjen podpis lastnika.

Piran/Pirano, dne .....

Ljubljana, dne.....

Občina Piran  
župan  
Andrej Korenika

ELES, d.o.o.  
po pooblastilu  
direktor Področja za  
infrastrukturo prenosnega omrežja  
mag. Marko Hrast

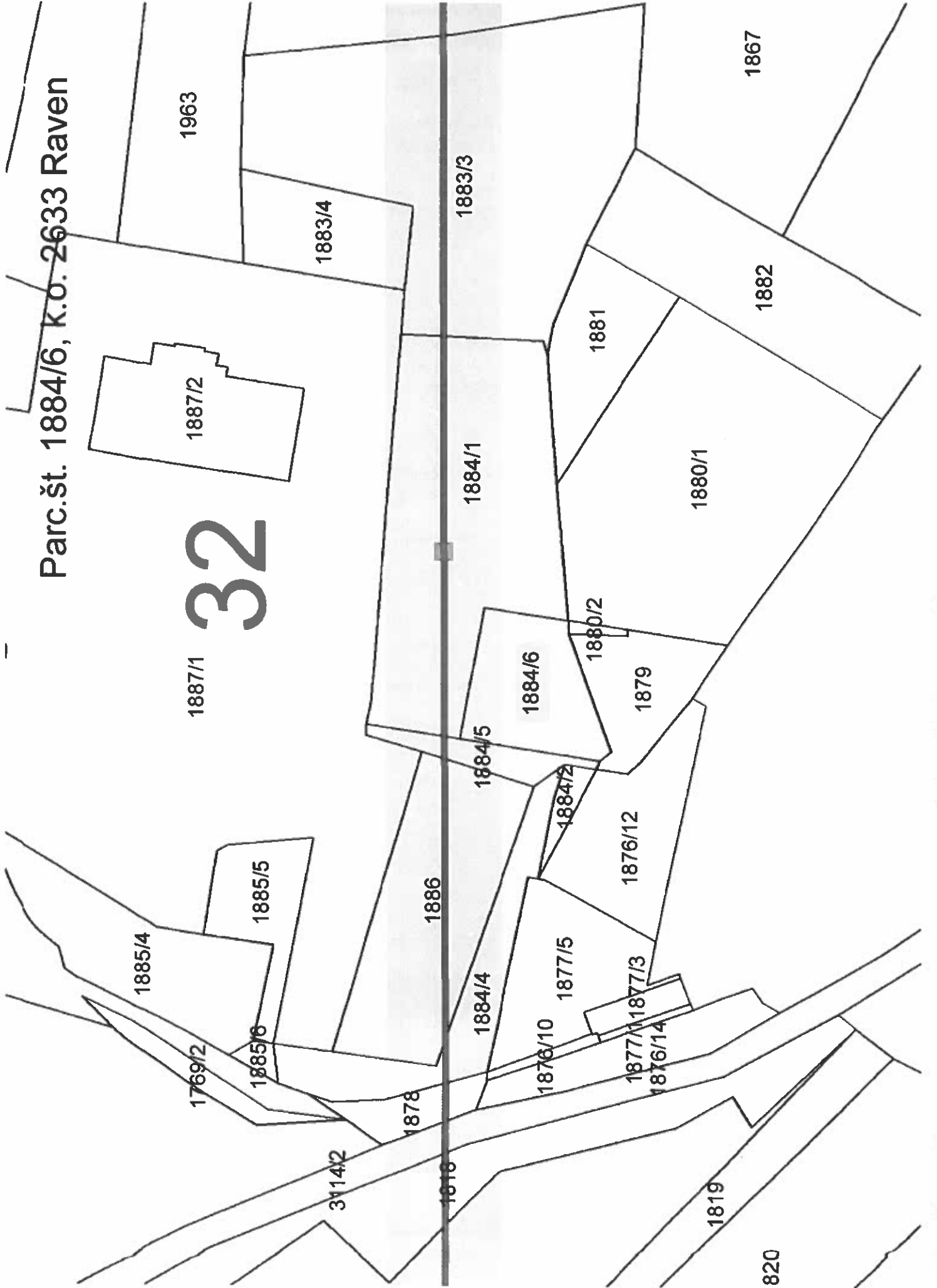


P.P. 16. 03. 2023



Parc.št. 1884/6, k.o. 2633 Raven

32



Parcel št. 3087, k.o. 2633 Raven

295

208

209

210

294

211

212

293

3087

259

289

297  
29

288

260

286

261

3088/4

2660

2659

2656

